

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA WINITY S.A.



CNPJ/MF nº 34.622.881/0001-02
Rua Joaquim Floriano, nº 913, conjunto 31 e 32, Itaim Bibi, CEP 04534-013
São Paulo - SP

no valor de

R\$ 80.000.000,00
(oitenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DAS NOTAS COMERCIAIS: BRWNTYNM004

O REGISTRO DA OFERTA DAS NOTAS COMERCIAIS FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 14 DE MAIO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/NOC/PRI/2025/058.

As Notas Comerciais não contam com classificação de risco (*rating*).

1. Valor Mobiliário Ofertado e Identificação do Emissor/Ofertante

A **WINITY S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 913, conjunto 31 e 32, Itaim Bibi, CEP 04534-013, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 34.622.881/0001-02, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.540.557, na qualidade de emitente ("Emitente"), em conjunto com o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.845.753/0001-

59, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder"), e o **ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 6º andar, conjunto 61, Itaim Bibi, CEP 01.453-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.195.667/0001-06, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("ABC" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), vêm a público, por meio deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), **COMUNICAR**, nos termos do artigo 59, inciso II e § 3º, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), o início da distribuição pública de 80.000 (oitenta mil) de notas comerciais escriturais, não conversíveis em ações, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Emitente, todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão das Notas Comerciais, qual seja, 09 de maio de 2025 ("Data de Emissão"), o montante total de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) ("Notas Comerciais"), destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidores Profissionais", respectivamente), estando, portanto, sujeita ao rito de registro automático de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso X, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), conforme previsto no "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, Para Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, da Winity S.A.*" ("Termo de Emissão"), celebrado em 09 de maio de 2025, entre a Emitente e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sua sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das Notas Comerciais, a **WINITY PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 913, Sala 03, conjunto 31 e 32, Itaim Bibi, CEP 04534-013, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.902.223/0001-94 ("Winity Participações" ou "Acionista"), a **WINITY INFRAESTRUTURA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 913, conjunto 31 e 32, Itaim Bibi, CEP 04534-013, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.577.243/0001-62 ("Winity Infraestrutura"), a **ONE PROPRIEDADES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 913, Sala 02, conjunto 31 e 32, Itaim Bibi, CEP 04534-013, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.472.697/0001-71 ("One Propriedades"), e a **WINFRA CONNECT SPE S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 913, Sala 02, conjunto 31 e 32, Itaim Bibi, CEP 04534-013, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.063.102/0001-12, observada a implementação da Condição Suspensiva (conforme definido no Termo de Emissão) ("Winfra Connect" e, em conjunto com a Winity Participações, Winity Infraestrutura e One Propriedades, "Avalistas").

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, todos os termos aqui iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no Termo de Emissão.

2. Rito de Registro Automático de Distribuição

Por se tratar de oferta pública de distribuição de valores mobiliários representativos de dívida de Emitente não registrada na CVM, sob o rito de registro automático de distribuição, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, observadas as restrições de negociação atinentes à Oferta previstas na Resolução CVM 160 e no Termo de Emissão, não havendo reservas antecipadas nem fixação de lotes máximos ou mínimos, a Oferta não foi e não será submetida à análise prévia da CVM, da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) ou de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora, estando sujeita ao rito de registro automático de distribuição de valores mobiliários perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso X, e demais dispositivos aplicáveis, da Resolução CVM 160, do artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. Contudo, a Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 e do artigo 18 das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, expedido pela ANBIMA, vigente desde 24 de março de 2025, em até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a ser realizado nos termos dos artigos 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”).

3. Registro da Oferta na CVM e Dispensa de Prospecto e Lâmina

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 14 de maio de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/NOC/PRI/2025/058.

4. As Notas Comerciais serão ofertadas exclusivamente para Investidores Profissionais, sendo, portanto, dispensada a divulgação de prospecto e lâmina, bem como de utilização de documento de aceitação da Oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e §3º, e do artigo 23, §1º, ambos da Resolução CVM 160.

5. Cronograma Estimado das Etapas da Oferta

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista⁽¹⁾⁽²⁾
1	Apresentação de formulário eletrônico de requerimento de registro da Oferta à CVM	12.05.2025

2	Divulgação do Aviso ao Mercado	12.05.2025
3	Registro da Oferta na CVM	14.05.2025
4	Data de divulgação deste Anúncio de Início	14.05.2025
5	Data estimada para Liquidação Financeira das Notas Comerciais	15.05.2025
6	Data limite para a divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias corridos da divulgação deste Anúncio de Início

⁽¹⁾ *Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na página da rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emitente e dos Coordenadores, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.*

⁽²⁾ *Todas as datas acima indicadas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações sem aviso prévio, a critério da Emitente e dos Coordenadores. Nos termos do artigo 67, §2º, da Resolução CVM 160, a modificação do cronograma de distribuição não depende de prévia aprovação da CVM. No entanto, qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.*

6. Informações Adicionais

Informações adicionais acerca da distribuição das Notas Comerciais e sobre a Oferta poderão ser obtidas com a Emitente, com o Coordenador Líder, com a CVM e/ou com a B3.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, DE ACORDO COM O ARTIGO 9º, INCISO I E §3º, ARTIGO 23, §1º, E ARTIGO 57, §1º, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO X, DA RESOLUÇÃO CVM 160 ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, AS NOTAS COMERCIAIS ESTARÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES DE REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO V, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DA ANBIMA OU DE QUALQUER ENTIDADE AUTOREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS NOTAS COMERCIAIS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, PELA ANBIMA OU DE QUALQUER ENTIDADE AUTOREGULADORA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA.

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMITENTE E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMITENTE OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58, PARÁGRAFO ÚNICO, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMITENTE, BEM COMO SOBRE AS NOTAS COMERCIAIS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE EMISSÃO E DO SUMÁRIO DE NOTAS COMERCIAIS ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

NOS TERMOS DO ARTIGO 59, §3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER OU COM A CVM.

A data deste Anúncio de Início é 14 de maio de 2025.



Coordenador Líder



Coordenador

