

**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**  
**Companhia Aberta**  
**CNPJ Nº 12.181.987/0001-77**  
**NIRE 43.300.052.885**

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**  
**REALIZADA EM 16 DE MAIO DE 2025**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 16 de maio de 2025, às 8h, na sede social da **MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** ("Companhia"), localizada na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, Auxiliadora, Porto Alegre/RS, CEP 90450-120, Município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, com participação dos membros do Conselho de Administração por meio da ferramenta eletrônica de videoconferência Microsoft Teams, moderada pela Companhia.
- 2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensadas as formalidades de convocação tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do Artigo 20, parágrafo 1º, do Estatuto Social da Companhia.
- 3. COMPOSIÇÃO DA MESA:** A presente Reunião do Conselho de Administração foi presidida pelo Sr. **Milton Melnick** e secretariada pelo Sr. **Alberto Flores Rosa**.
- 4. ORDEM DO DIA:** Examinar, discutir e deliberar sobre:

  - (i)** a realização, pela Companhia, de sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, sem garantia real ou fidejussória, em série única, para colocação junto à **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria S2 perante a CVM, sob o nº 680, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Securitizadora" e "Emissão", respectivamente), nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Sem Garantia Real ou Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora, cujas principais características encontram-se descritas no Anexo I à presente ata ("Notas Comerciais Escriturais" e "Termo de Emissão", respectivamente), as quais serão vinculadas à operação de securitização de créditos imobiliários ("Operação de Securitização") consubstanciada na emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Securitizadora ("CRI") lastreados nas Notas Comerciais Escriturais, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430") e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), sendo certo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Resolução da CVM nº 160,

de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Operação", "Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente), com a intermediação do **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Coordenador Líder");

- (ii) a autorização à Diretoria da Companhia e/ou seus representantes legais, conforme o caso, para negociar e definir os termos e condições específicos das Notas Comerciais Escriturais, dos CRI e da Oferta, bem como a praticar todo e qualquer ato, inclusive, mas não se limitando, a contratação do Coordenador Líder, da Securitizadora e dos demais prestadores de serviço para implementação da Emissão, da emissão dos CRI e para realização da Oferta, celebrar quaisquer contratos e/ou instrumentos necessários à constituição, formalização e operacionalização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta ("Documentos da Operação de Securitização"), inclusive eventuais aditamentos aos Documentos da Operação de Securitização; e
- (iii) a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia, ou por seus procuradores, relacionados à Emissão, à Operação de Securitização e à Oferta.

**5. DELIBERAÇÕES:** Instalada a reunião, os membros do Conselho de Administração autorizaram a lavratura e publicação, se for o caso, da presente ata em forma de sumário e sem anexos, bem como sua publicação e arquivamento com a omissão das assinaturas da totalidade dos presentes. Prestados os esclarecimentos necessários, após análise dos documentos referentes às matérias constantes na Ordem do Dia acima, os membros do Conselho de Administração, por unanimidade, sem quaisquer ressalvas, votaram e deliberaram o quanto segue:

- (i) aprovaram a realização, pela Companhia, da emissão das Notas Comerciais Escriturais, cujas principais características e condições encontram-se previstas no Anexo I à presente ata, bem como a vinculação das Notas Comerciais Escriturais à Operação de Securitização e a realização da Oferta;
- (ii) autorizaram a Diretoria da Companhia e/ou seus representantes legais, conforme o caso, para negociar e definir os termos e condições específicos das Notas Comerciais Escriturais, dos CRI e da Oferta, bem como a praticar todo e qualquer ato, inclusive, mas não se limitando, a contratação do Coordenador Líder, da Securitizadora e dos demais prestadores de serviço para a implementação da Emissão, da emissão dos CRI e para realização da Oferta, celebrar os Documentos da Operação de Securitização, inclusive eventuais aditamentos; e
- (iii) ratificaram todos os atos já praticados pela diretoria da Companhia, ou por seus procuradores, relacionados à Emissão, à Operação de Securitização e à Oferta.

**6. ENCERRAMENTO:** Encerrados os trabalhos e nada mais havendo a tratar, a presente ata foi lavrada, lida e aprovada pelos membros do Conselho de Administração, que devidamente a assinaram. **Mesa:** Milton Melnick – Presidente; Alberto Flores Rosa – Secretário. **Conselho de Administração:** Milton Melnick, Leandro Melnick, Cesar Chicayban Neto, Marcelo Bernabé, Matheus Gasparotto Candido e Rodrigo Seara Cassol.

*Confere com original lavrada em livro próprio.*

Porto Alegre - RS, 16 de maio de 2025.

**Mesa:**

---

**Milton Melnick**

Presidente

---

**Alberto Flores Rosa**

Secretário

## **ANEXO I**

### **CARACTERÍSTICAS ESSENCIAIS DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIAS**

As principais características das Notas Comerciais Escriturais estão descritas abaixo, sendo que demais informações relativas à Emissão constarão no Termo de Emissão:

- (i)** Número da Emissão: 1ª (primeira);
- (ii)** Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("Valor Nominal Unitário");
- (iii)** Quantidade de Notas Comerciais Escriturais: serão emitidas, inicialmente, 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Notas Comerciais Escriturais, observado que a quantidade de Notas Comerciais Escriturais poderá ser diminuída em razão do não exercício ou do exercício parcial da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), observada a quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Notas Comerciais Escriturais, correspondente à R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão, as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização ("Montante Mínimo"), nos termos previstos no Termo de Emissão;
- (iv)** Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em razão do não exercício ou do exercício parcial da Opção de Lote Adicional, observado o Montante Mínimo, nos termos previstos no Termo de Emissão;
- (v)** Número de Séries: A Emissão será realizada em série única;
- (vi)** Procedimento de Bookbuilding dos CRI: O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas durante o período de reservas a ser indicado no prospecto da Oferta, pelo Coordenador Líder e nos Documentos da Operação de Securitização, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo lotes máximos ou mínimos, para definição **(a)** da taxa final para a remuneração dos CRI e, conseqüentemente, para a Remuneração (conforme abaixo definida) limitada à Taxa Teto (conforme abaixo definida); e **(b)** da quantidade e do volume final da emissão dos CRI a serem emitidos e, conseqüentemente, da quantidade e do volume final das Notas Comerciais Escriturais a serem emitidas;
- (vii)** Possibilidade de Ágio ou Deságio na Integralização dos CRI: Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder,

utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI, observado o disposto no Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Emissão). O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração na remuneração do IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE; **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3; ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (notas comerciais, debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA. Neste caso, a diferença de valores na integralização dos CRI com deságio será descontada diretamente do comissionamento devido ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição;

- (viii)** Opção de Lote Adicional: Significa a opção da Companhia, em comum acordo com o Coordenador Líder, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão, a R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), totalizando até R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Opção de Lote Adicional").
- (ix)** Data de Emissão: a ser definida no Termo de Emissão;
- (x)** Data de Vencimento e Prazo: a ser definida no Termo de Emissão, sendo certo que a Emissão terá o prazo de aproximadamente 3 (três) anos;
- (xi)** Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;
- (xii)** Remuneração das Notas Comerciais Escriturais: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios conforme apurados no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) ("Taxa DI"), limitado a 101% (cento e um por cento) ao ano ("Taxa Teto"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização (conforme definido no Termo de Emissão) ou a Data de

Pagamento da Remuneração (conforme definida no Termo de Emissão) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive);

- (xiii)** Forma e Cronograma de Pagamento do Valor Nominal: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, será amortizado conforme cronograma de pagamentos a ser definido no Termo de Emissão;
- (xiv)** Forma de Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga conforme cronograma de pagamentos a ser definido no Termo de Emissão;
- (xv)** Resgate Antecipado Facultativo Total – Evento Tributário: A Companhia poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais Escriturais na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos (conforme definido no Termo de Emissão), nos termos do Termo de Emissão;
- (xvi)** Resgate Antecipado Facultativo Total: Sujeito ao atendimento das condições previstas no Termo de Emissão, a Companhia poderá, após decorridos 9 (nove) meses contados da Data de Emissão, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, conseqüentemente, dos titulares de CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais Escriturais, sendo vedado o resgate parcial, observados os termos de resgate antecipado facultativo total previstos no Termo de Emissão;
- (xvii)** Amortização Extraordinária Facultativa: Sujeito ao atendimento das condições previstas no Termo de Emissão, a Companhia poderá, após decorridos 9 (nove) meses contados da Data de Emissão, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, conseqüentemente, dos titulares de CRI, realizar a amortização extraordinária facultativa da totalidade das Notas Comerciais Escriturais, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, observados os termos de amortização extraordinária previstos no Termo de Emissão;
- (xviii)** Oferta Facultativa de Resgate Antecipado: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais Escriturais, com o conseqüente cancelamento das Notas Comerciais Escriturais que aderirem à referida oferta, que será endereçada à Securitizadora, observados os termos de oferta facultativa de resgate antecipado previstos no Termo de Emissão;
- (xix)** Vencimento Antecipado: Sujeito ao que será disposto no Termo de Emissão, a Securitizadora deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes

das Notas Comerciais Escriturais, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos no Termo de Emissão (cada evento, um "Evento de Inadimplemento");

**(xx)** Demais Características da Notas Comerciais Escriturais: As demais características da Notas Comerciais Escriturais serão aquelas especificadas no Termo de Emissão; e

**(xxi)** Termos Definidos: Os termos definidos em letra maiúscula e utilizados nesta ata, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Termo de Emissão e/ou no Termo de Securitização.