

**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43300052885

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

**REALIZADA EM 26 DE SETEMBRO DE 2024**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Às 11:00 horas do dia 26 de setembro de 2024, via videoconferência, por plataforma eletrônica (Zoom) moderada pela **Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.** ("Companhia"), situada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, CEP: 90450-120.
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada as formalidades de convocação tendo em vista a presença da totalidade dos atuais membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do artigo 20 do Estatuto Social da Companhia.
3. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Sr. **Milton Melnick**, como Presidente, e Sra. **Gabriela Loreto da Silveira**, como Secretária.
4. **ORDEM DO DIA:** Examinar, discutir e deliberar sobre a aprovação da celebração de contrato de derivativo na modalidade "*Total Return Swap*" ("TRS") entre a Companhia e o Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26 ("BTG"), com prazo de liquidação até 26 de março de 2026, tendo por referência ações de emissão da Companhia.
5. **DELIBERAÇÕES:** Discutida a matéria constante da ordem do dia, os conselheiros, por unanimidade e sem ressalvas:
  - 5.1. Aprovaram a celebração do TRS com o BTG, conforme termos e condições detalhados no Anexo I da presente ata, o qual contém as informações previstas no Anexo G da Resolução CVM nº 80/22. Por meio do TRS, a Companhia, em observância ao disposto na Lei nº 6.404/1976, na Resolução CVM nº 77 e na Resolução CVM nº 80, obterá, durante a vigência do acordo, a exposição financeira a 6.128.800 (seis milhões, cento e vinte e oito mil e oitocentas) ações de sua própria emissão, ainda que sem adquiri-las, tendo como contrapartida o pagamento das taxas médias dos depósitos interfinanceiros (CDIE), acrescida de *spread* de 2,5% a.a., sobre montante nominal de R\$ 20.286.328,00 (vinte milhões, duzentos e oitenta e seis mil, trezentos e vinte e oito reais), o que corresponde a um valor de referência nominal individual de R\$ 3,31 (três reais e trinta e um centavos) por ação. A liquidação do TRS, no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, se dará de forma financeira.

**5.2.** Consignaram que a Companhia possui 154.471.905 (cento e cinquenta e quatro milhões, quatrocentos e setenta e uma mil, novecentas e cinco) ações ordinárias em circulação, de modo que as 6.128.800 (seis milhões, cento e vinte e oito mil e oitocentas) ações de emissão da Companhia objeto do TRS representam 3,97% (três inteiros e noventa e sete centésimos por cento) das ações de emissão da Companhia em circulação no mercado, nos termos do art. 1º, parágrafo único, I da Resolução CVM nº 77. Além disso a quantidade de ações de emissão da Companhia mantidas em tesouraria é, na presente data, de 2.308.417 (duas milhões, trezentas e oito mil, quatrocentos e dezessete) ações ordinárias.

**6. ENCERRAMENTO E LAVRATURA DA ATA:** Não mais havendo matéria a tratar, suspendeu-se a reunião para lavratura desta ata, a qual, após lida e aprovada, foi assinada por todos os membros do Conselho de Administração da Companhia.

Porto Alegre, 26 de setembro de 2024.

Mesa:

---

**MILTON MELNICK**

Presidente

---

**GABRIELA LORETO DA SILVEIRA**

Secretária

Conselheiros Presentes:

---

**MILTON MELNICK**

---

**LEANDRO MELNICK**

---

**CESAR CHICAYBAN NETO**

---

**MARCELO CABRAL BARNABÉ**

**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43300052885

**ANEXO I À ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
REALIZADA EM 26 DE SETEMBRO DE 2024**

A Companhia, em cumprimento ao disposto na Resolução CVM 80/2022, apresenta a seguir as informações previstas no Anexo G, sobre negociação de ações de própria emissão.

**1. Justificativa do objetivo e dos efeitos econômicos esperados da operação:**

O objetivo da celebração do TRS é permitir que a Companhia possa se beneficiar com a potencial valorização da cotação de suas ações em bolsa e com os proventos a serem distribuídos no período.

Em caso de aumento da cotação das ações, em montante superior ao encargo financeiro estipulado em favor do BTG, a Companhia fará jus ao recebimento dessa diferença positiva, somada aos proventos líquidos eventualmente declarados durante o período de vigência do TRS. Por outro lado, em caso de desvalorização ou valorização insuficiente da cotação das ações da Companhia, em montante inferior ao encargo financeiro estipulado em favor do BTG, a Companhia terá de desembolsar a totalidade da diferença.

**2. Quantidades de ações em circulação e mantidas em tesouraria:**

A Companhia possui 154.471.905 (cento e cinquenta e quatro milhões, quatrocentos e setenta e uma mil, novecentas e cinco) ações ordinárias em circulação. Na presente data, a quantidade de ações de emissão da Companhia mantidas em tesouraria é de 2.308.417 (duas milhões, trezentas e oito mil, quatrocentos e dezessete) ações ordinárias.

**3. Quantidade de ações que poderão ser adquiridas ou alienadas:**

O TRS terá liquidação financeira e não física, não ensejando a efetiva alienação ou aquisição pela Companhia de ações de sua própria emissão.

**4. Principais características dos instrumentos derivativos que a Companhia vier a utilizar:**

Nos termos do TRS, a Companhia obterá a exposição às ações de sua emissão, ainda que sem

adquiri-las – e.g. dividendos e ganhos/perdas de capital – em troca do pagamento do valor nominal fixo de R\$ 20.286.328,00 (vinte milhões, duzentos e oitenta e seis mil, trezentos e vinte e oito reais), multiplicado pelas taxas médias dos depósitos interfinanceiros (CDIE), acrescida de *spread* de 2,5% a.a.

A liquidação do TRS se dará de forma financeira, observado o prazo máximo de 18 (dezoito) meses a contar da presente data – i.e., 26 de março de 2026.

**5. Acordos ou orientações de voto existentes entre a Companhia e a contraparte das operações:**

O TRS não conterà nenhuma previsão sobre o exercício do direito de voto das ações de emissão da Companhia que eventualmente venham a ser detidas pela contraparte (BTG).

**6. Na hipótese de operações cursadas fora de mercados organizados de valores mobiliários:**

**a. preço máximo pelo qual as ações serão adquiridas:**

O TRS não prevê liquidação física e, portanto, não enseja a efetiva aquisição de ações.

O valor nominal por ação (R\$ 3,31) adotado no TRS está abaixo da média de sua cotação, ponderada pelo volume, nos 10 (dez) últimos pregões.

**b. razões que justificam a realização da operação a preços mais de 10% (dez por cento) superiores, à média da cotação, ponderada pelo volume, nos 10 (dez) pregões anteriores, se for o caso:**

Não aplicável.

**7. Impactos da negociação sobre a composição do controle acionário ou da estrutura administrativa da sociedade:**

A Companhia não possui acionista controlador ou grupo controlador, e a operação não produzirá impactos sobre a composição do controle acionário ou da estrutura administrativa da Companhia.

**8. Identificação da(s) contraparte(s), se conhecidas, e indicação sobre se configuram parte(s) relacionada(s) à Companhia:**

O BTG, contraparte da Companhia no âmbito do TRS, não é parte relacionada da Companhia,

conforme definem as regras contábeis que tratam do assunto, em especial o Pronunciamento Contábil nº 5, aprovado pela Resolução CVM nº94.

**9. Destinação dos recursos auferidos:**

Em razão da natureza do TRS, não é possível definir de antemão se sua celebração proporcionará ganhos líquidos para a Companhia. Caso a Companhia aufera recursos em decorrência da celebração do TRS, a Companhia os utilizará para reforçar o seu caixa e continuar com o plano de negócios e estratégia.

**10. Prazo máximo para liquidação do TRS:**

A liquidação do TRS ocorrerá no prazo máximo de 18 (dezoito) meses a contar da presente data, i.e., 26 de março de 2026.

**11. Instituição intermediária:**

O TRS terá como contraparte o BTG, sem a participação de outras instituições.

**12. Recursos disponíveis a serem utilizados, na forma do art. 8º, § 1º, da Resolução CVM nº 77, de 29 de março de 2022:**

Não aplicável, dado que o TRS não contempla a liquidação física da operação.

**13. Razões pelas quais os membros do conselho de administração se sentem confortáveis de que a recompra de ações não prejudicará o cumprimento das obrigações assumidas com credores nem o pagamento de dividendos obrigatórios, fixos ou mínimos:**

Os membros do conselho de administração da Companhia sentem-se confortáveis com o fato de que a celebração do TRS não prejudicará o cumprimento de obrigações assumidas com credores e nem o pagamento de dividendos, pois entendem que a situação financeira atual da Companhia é compatível com a celebração do TRS nas condições ora pactuadas.

A conclusão acima resulta da avaliação do montante financeiro a ser empregado na celebração do TRS, comparativamente (i) ao nível de obrigações assumidas com credores e (ii) ao montante disponível em caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras da Companhia.