ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA SUBCLASSE "A" E DA SUBCLASSE "B" DA 2ª EMISSÃO DO

MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 64.056.494/0001-09

Administrado por

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

No montante de, inicialmente, até

R$ 10.000.154,13

(dez milhões, cento e cinquenta e quatro reais e treze centavos)

Código ISIN das Cotas A da Oferta nº BRGANTCTF008
Código de Negociação das Cotas A: GANT11

Código ISIN das Cotas B da Oferta nº BRGANTCTF016
Código de Negociação das Cotas B: GANT15

Tipo ANBIMA: Tijolo | Segmento de Atuação: Residencial

Registro Automático da Oferta na CVM realizado em 16 de novembro de 2026, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/436*
***concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160**

I. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

O **MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("**CNPJ**") sob o nº 64.056.494/0001-09 ("**Fundo**"), organizado sob uma única classe de cotas ("**Classe**"), administrado pelo **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria "administrador fiduciário", nos termos do Ato Declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, inscrita no CNPJ sob nº 27.652.684/0001-62 ("**Administrador**"), e gerido pela **GENIAL GESTÃO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, conjunto 91 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83 ("**Gestor**", e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, "**Ofertantes**") e a **GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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 Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, conjunto 92 - parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 05.816.451/0001-15 ("**Coordenador Líder**"), nos termos do §3º do artigo 59 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM nº 160**"), comunicam o início, na presente data, da oferta pública de distribuição primária de até 89.637 (oitenta e nove mil, seiscentos e trinta e sete) novas cotas, observado que tal quantidade total corresponde a **(i)** 88.218 (oitenta e oito mil e duzentas e dezoito) da subclasse "A" da classe única, a serem colocadas em série única ("**Subclasse A**" e "**Novas Cotas da Subclasse A**", respectivamente); e **(ii)** 1.419 (mil quatrocentas e dezenove) Novas Cotas da subclasse "B" da classe única, a serem colocadas em série única ("**Subclasse B**" e "**Novas Cotas da Subclasse B**", respectivamente e, sendo a Subclasse B e as Novas Cotas da Subclasse B quando em conjunto com a Subclasse A e as Novas Cotas da Subclasse A, as "**Subclasses**" ou "**Subclasse**" e as "**Novas Cotas das Subclasses**", respectivamente e, Novas Cotas das Subclasses quando em conjunto com as cotas de Emissão do Fundo, as "**Cotas**"), todas nominativas e escriturais, da 2ª emissão do Fundo ("**2ª Emissão**"), pelo valor unitário, para fins das Novas Cotas da Subclasse A, de R$ 102,02 (cento e dois reais e dois centavos) ("**Valor da Nova Cota da Subclasse A**"), observado que o Valor da Nova Cota da Subclasse A será atualizado, pela variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia (DI), divulgadas pela B3, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescida de um spread de 6% (seis por cento) ao ano, desde a data base escolhida para fins de definição do Valor da Nova Cota da Subclasse A, qual seja, 15 de outubro de 2026, até sua respectiva Data de Liquidação, e, para fins das Novas Cotas da Subclasse B, de R$ 704,83 (setecentos e quatro reais e oitenta e três centavos) ("**Valor da Nova Cota da Subclasse B**" e, quando em conjunto com o Valor da Nova Cota da Subclasse A, simplesmente "**Valor da Nova Cota**"), ambos com base no valor patrimonial do Fundo em 15 de outubro de 2026, perfazendo o montante de até R$ 10.000.154,13 (dez milhões, cento e cinquenta e quatro reais e treze centavos), observado que tal montante total corresponde a **(i)** R$ 9.000.000,36 (nove milhões de reais e trinta e seis centavos) ("**Volume Inicial da Subclasse A**"); e **(ii)** R$ 1.000.153,77 (um milhão e cento e cinquenta e três reais e setenta e sete centavos) ("**Volume Inicial da Subclasse B**" e, quando em conjunto com o Volume Inicial da Subclasse A, o "**Volume Inicial da Oferta**"), submetida ao rito de registro automático de distribuição e realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada a investidores qualificados, conforme definidos nos termos da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160 e da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 175**"), observado que o Volume Total da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto), desde que observado o Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto). O processo de distribuição das Novas Cotas das Subclasses poderá contar com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a

operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, por meio de termo de adesão ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**"). Caso seja distribuído o Volume Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$ 4,37 (quatro reais e trinta e sete centavos) por Novas Cotas da Subclasse A e R$ 0,49 (quarenta e nove centavos) por Novas Cotas da Subclasse B ("**Custo Unitário de Distribuição**"). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta 2ª Emissão.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído na versão vigente do regulamento do Fundo e do respectivo anexo descritivo da Classe, aprovados por meio da "*Assembleia Geral Extraordinária do Fundo*", realizada em 11 de novembro de 2026 ("**Regulamento**" e "**Ato de Aprovação da Oferta**", respectivamente) e/ou no "*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária de Novas Cotas da 2ª Emissão da Subclasse "A" e da Subclasse "B" da Classe Única do Melo Alves Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*".

II. LOCAIS DE ACESSO AOS DOCUMENTOS DA OFERTA

O Anúncio de Início e os demais documentos da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM, e da B3:

- **Coordenador Líder**

  GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

  Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, Itaim Bibi, São Paulo – SP

  Website: **https://www.genialinvestimentos.com.br**

  Para acessar o Anúncio de Início e os demais documentos da Oferta, neste *Website* clicar em "Para Investir", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", selecionar "Lista de Ofertas", nessa página selecionar "Melo Alves Fundos de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada", e então localizar o documento desejado.

- **Administrador**

  GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

  Praia de Botafogo, nº 228, sala 913 (parte), Rio de Janeiro – RJ

  Website: **https://www.genialinvestimentos.com.br/**

  Para acessar o Anúncio de Início e os demais documentos da Oferta, neste *Website* clicar em "Administração Fiduciária", em seguida em "Fundos Administrados", em seguida clicar em "Melo Alves Fundos de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada" e, então, localizar o documento desejado.

- **Gestor**

  GENIAL GESTÃO LTDA.

  Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, conjunto 91 parte, Itaim Bibi, São Paulo – SP

  Website: **https://lp.genialinvestimentos.com.br/pluralgenialgestao/**

  Para acessar o Anúncio de Início e os demais documentos da Oferta, neste *Website* clicar em "Downloads", em seguida na seção "Documentos" selecionar "Ofertas Públicas", e então localizar o documento desejado.

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

  Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ; ou

  Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

  Website: **https://www.gov.br/cvm/pt-br**

  Para acessar o Anúncio de Início e os demais documentos da Oferta, neste *Website* acessar "Regulados", "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise" ou em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", conforme o caso, selecionar "2026 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Melo Alves Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada", e, então, localizar o documento desejado.

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

  Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

  Website: **http://www.b3.com.br/pt_br/**

  Para acessar o Anúncio de Início e os demais documentos da Oferta, neste *Website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em andamento", depois clicar em "Fundos", localizado do lado direito, e depois selecionar "Melo Alves Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada" e, então, localizar o documento desejado.

III. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

IV. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A OFERTA FOI REGISTRADA AUTOMATICAMENTE PERANTE A CVM EM 16 DE NOVEMBRO DE 2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/436.

V. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista[1][3]
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início, Lâmina e disponibilização do Prospecto Definitivo	16/11/2026
2	Início do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento [2]	16/11/2026
3	Término do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento [2]	25/11/2026
4	1º Procedimento de Alocação [2] Publicação do 1º Comunicado de Resultado de Alocação [2]	26/11/2026
5	Data da 1ª Liquidação [2]	30/11/2026
6	Início do 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento [2]	01/12/2026
7	Término do 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento [2]	10/12/2026
8	2º Procedimento de Alocação [2] Publicação do 2º Comunicado de Resultado de Alocação [2]	11/12/2026
9	Data da 2ª Liquidação [2]	15/12/2026
10	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias contados da Data de Início da Oferta

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior à indicada acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. **A modificação de Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da oferta não demanda aprovação prévia da CVM. No caso de Oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da CVM. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM N° 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" DA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".**

(2) **A DATA DESTE EVENTO E/OU A CRIAÇÃO DE NOVOS PERÍODOS DE COLETA DE INTENÇÃO DE INVESTIMENTO PODERÁ SER ALTERADA E/OU CRIADA E INFORMADA AO MERCADO POR MEIO DA DIVULGAÇÃO DO COMUNICADO AO MERCADO, COM PELO MENOS 2 (DOIS) DIAS ÚTEIS DE ANTECEDÊNCIA, SEM QUE TAL MUDANÇA SEJA CONSIDERADA UMA MODIFICAÇÃO DA OFERTA, CONFORME DECISÃO, DE COMUM ACORDO, ENTRE O COORDENADOR LÍDER, O ADMINISTRADOR E O GESTOR.**

(3) Atingido o Volume Mínimo da Oferta, qualquer Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pelo Administrador e pelo Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que, na hipótese de encerramento do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento antecipadamente, o 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento não será iniciado e o respectivo Procedimento de Alocação poderá não ser realizado.

VI. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

A data deste Anúncio de Início é 16 de novembro de 2026.

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos

COORDENADOR LÍDER

genial investimentos

ADMINISTRADOR

genial

GESTOR

genial gestão

LUZ CAPITAL MARKETS