LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

Informações Essenciais - Oferta Primária de Novas Cotas da Subclasse "A" e da Subclasse "B" da 2ª Emissão da Classe Única de Cotas do Melo Alves Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto Definitivo da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto Definitivo, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS		
Risco de	☒ perda do principal	O investimento nas Novas Cotas das Subclasses objeto da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção "Fatores de Risco" do Prospecto Definitivo.
	☐ responsabilidade ilimitada	N/A.
	☒ falta de liquidez	O mercado secundário no Brasil para negociação das Novas Cotas das Subclasses apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que os cotistas conseguirão alienar suas Novas Cotas das Subclasses, caso decidam pelo desinvestimento. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto Definitivo.
	☒ produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos nesta 2ª Emissão, na Oferta e/ou nas Novas Cotas das Subclasses. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto Definitivo.
	☒ não concretização da Oferta	Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, o Administrador irá devolver aos subscritores os valores integralizados de suas Novas Cotas das Subclasses, deduzidos dos tributos incidentes, conforme aplicável. Neste caso, os Investidores poderão receber um valor inferior àquele por eles integralizado. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto Definitivo.
	☒ não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta	Embora as informações constantes dos documentos da Oferta tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, não há garantia de que as perspectivas indicadas serão materializadas. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto Definitivo.

1. Elementos Essenciais da Oferta		**Mais Informações**
A. Valor Mobiliário	Novas Cotas da Classe Única de Fundo de Investimento Imobiliário	Capa do Prospecto Definitivo
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente, até 89.637 (oitenta e nove mil, seiscentos e trinta e sete) novas cotas ("**Novas Cotas das Subclasses**"), sendo 88.218 (oitenta e oito mil, duzentas e dezoito) Novas Cotas da subclasse "A" e 1.419 (mil quatrocentas e dezenove) da subclasse "B".	Seção "2. Principais Características da Oferta"

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.2) Preço unitário	Subclasse A: R$ 102,02, observado que o Valor da Nova Cota da Subclasse A será atualizado, pela variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, 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, calculada de forma exponencial. Subclasse B: R$ 704,83.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
a.3) Montante Ofertado (=a.1*a.2)	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) de Novas Cotas da Subclasse A; e **(ii)** R$ 1.000.153,77 (um milhão e cento e cinquenta e três reais e setenta e sete centavos) de Novas Cotas da Subclasse B.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
a.4) Lote suplementar	N/A.	N/A
a.5) Lote adicional	N/A.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Qual mercado de negociação?	☒ **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** - Mercado de Bolsa. ☐ Não será negociado em mercado organizado.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Código de negociação	Cotas A: GANT11 e Cotas B: GANT15	Capa do Prospecto Definitivo
B. Outras informações		
Emissor	**CLASSE ÚNICA DO MELO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**	Capa do Prospecto Definitivo
Administrador	**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** CNPJ nº 27.652.684/0001-62 (www.genialinvestimentos.com.br)	Seção "14. Identificação das Pessoas Envolvidas"
Gestor	**GENIAL GESTÃO LTDA.** CNPJ nº 22.119.959/0001-83 (https://www.genialasset.com.br/pt/home)	Seção "14. Identificação das Pessoas Envolvidas"

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da Oferta?	Os recursos líquidos da 2ª Emissão serão destinados **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA** pelo Gestor, em observância à política de investimento descrita no Regulamento, prioritariamente por meio da aplicação indireta no Ativo Melo Alves (conforme abaixo definido) já adquirido pelo Fundo, para o desenvolvimento de obras e *fit-outs* neste, assim como para fins de reforço de caixa, para pagamento de eventuais despesas existentes do Fundo e ao pagamento dos encargos do Fundo.	Seção "3. Destinação dos Recursos"

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o gestor	A **GENIAL GESTÃO LTDA.** é a gestora de produtos estruturados do Grupo Genial, com aproximadamente 10 anos de atuação e ampla expertise em ativos imobiliários e estruturados. Sua atuação abrange toda a cadeia de investimentos, da originação e estruturação à gestão ativa e desinvestimento, com destaque para Real Estate, Distressed Assets e Recuperação de Crédito. Atualmente, administra um portfólio diversificado de fundos de investimento, que somam aproximadamente R$ 53 bilhões em patrimônio sob gestão.	Seção "16. Informações Adicionais"
Informações sobre o administrador	A **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** é uma plataforma de investimentos que, há mais de 10 anos, atua para ampliar o acesso a serviços financeiros de qualidade, combinando inovação, simplicidade e eficiência. Com um portfólio amplo e diversificado de produtos e soluções financeiras, a Genial atende mais de 3 milhões de clientes e reúne mais de R$ 270 bilhões em ativos, oferecendo tecnologia e conhecimento especializado para diferentes perfis e objetivos de investimento.	Seção "16. Informações Adicionais"

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. Risco Relacionado à Não Distribuição de Rendimentos Durante o Período de Obras: Os Imóveis da Classe poderão estar em obras, sem gerar receitas ou gerando-as de forma limitada. Nesse período, os recursos serão destinados prioritariamente às obras, encargos, despesas e reservas, podendo não haver caixa para distribuir rendimentos aos Cotistas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
2. Risco de Liquidez das Cotas: A Classe é constituída como condomínio fechado, sem resgate de Cotas. Os Cotistas poderão ter dificuldade em negociar suas Cotas no mercado secundário, podendo permanecer indefinidamente com elas, estando ciente que o investimento na Classe é de longo prazo, não podendo vendê-las quando desejar.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
3. Risco de Concentração: A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em Ativos de determinados ou poucos emissores. Essa concentração de investimentos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais Ativos, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
4. Risco de Liquidez da Carteira: Os Ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
5. Risco Tributário: O risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e Cotistas recolhimentos não previstos.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Novas Cotas das Subclasses **(i)** são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio; **(ii)** serão emitidas em classe única e em duas subclasses; **(iii)** corresponderá 1 voto em assembleias; e **(iv)** o Cotista não poderá requerer o resgate ou a amortização.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Prazo de duração do fundo	☒ Indeterminado. ☐ Determinado: data ou prazo, de acordo com o Regulamento do fundo.	Seção "16. Informações Adicionais"
Restrições à livre negociação	Revenda a investidores qualificados após o encerramento da Oferta.	Seção "7. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta"

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Quem pode participar da Oferta? (preenchimento cumulativo)	☐ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ Público em Geral.	Seção "8. Outras Características da Oferta"
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não é assegurado aos cotistas que possuam Cotas o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas das Subclasses da Oferta.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	No mínimo, 10 (dez) Novas Cotas das Subclasses.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Como participar da Oferta?	O Investidor deverá, simultaneamente, assinar eletronicamente o termo de adesão ao regulamento e o Termo de Aceitação, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, indicando a quantidade de Novas Cotas das Subclasses que pretende subscrever.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Como será feito o rateio?	Oferta Institucional: rateio discricionário. Oferta Não Institucional: rateio proporcional.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Como poderei saber o resultado do rateio?	O Coordenador Líder comunicará a cada Investidor da Oferta sobre o rateio realizado.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
O ofertante pode desistir da Oferta?	A Oferta não pode ser revogada a exclusivo critério do Fundo. Eventual revogação deverá ser justificada e submetida à apreciação prévia da CVM.	Seção "8. Outras Características da Oferta"
Quais são os tributos incidentes sobre a Oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Imposto de Renda, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto Definitivo.	Seção "16. Informações Adicionais"

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Indicação de local para obtenção do Prospecto Definitivo	**Administrador:** *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:** *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). **Coordenador Líder:** *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). **CVM:** *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:** *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).	Seção "14. Identificação das Pessoas Envolvidas"
Quem são os coordenadores da Oferta?	O **GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**	Capa e Seção "16. Informações Adicionais"
Outras instituições participantes da distribuição	Participantes Especiais, instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, que poderão ser convidadas pelo Coordenador Líder a participar da Oferta, por meio de termo de adesão.	Seção "8. Outras Características da Oferta"
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção "8. Outras Características da Oferta"
Qual o período de reservas?	1º Período de Coleta de Intenções de Investimento: 16/11/2026 a 25/11/2026. 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento: 01/12/2026 a 10/12/2026.	Seção "5. Cronograma"

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Qual a data da fixação de preços?	16/11/2026.	Seção "6. Informações Sobre as Cotas Negociadas"
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	A data do 1º Procedimento de Alocação e a data do 2º Procedimento de Alocação.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Qual a data da liquidação da Oferta?	1ª Liquidação: 30/11/2026. 2ª Liquidação: 15/12/2026.	Seções "2. Principais Características da Oferta" e "5. Cronograma"
Quando receberei a confirmação da compra?	Na respectiva Data de Liquidação.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Quando poderei negociar?	Após a divulgação do Anúncio de Encerramento e autorização da B3, conforme datas informadas no Formulário de Liberação para negociação das Novas Cotas das Subclasses.	Seções "2. Principais Características da Oferta" e "8. Outras Características da Oferta"

LUZ CAPITAL MARKETS V009