

MELLO ALVES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 64.056.494/0001-09

Código ISIN Cotas A: BRGANTCTF008

Código de Negociação Cotas A: GANT11

Código ISIN Cotas B: BRGANTCTF016

Código de Negociação Cotas B: GANT15

FATO RELEVANTE

AQUISIÇÃO DO ATIVO MELO ALVES, 645

A **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 a **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") do **MELLO 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"), regido por seu regulamento ("Regulamento"), vem comunicar aos cotistas ("Cotistas") e ao mercado em geral o quanto segue:

Aquisição do Ativo

Em 04 de setembro de 2026, o Fundo concluiu a aquisição de parte do empreendimento imobiliário Melo Alves 645, localizado na Rua Dr. Melo Alves, nº 645, bairro de Cerqueira César, São Paulo/SP ("Empreendimento" ou "Melo Alves").

Concluído e com Habite-se emitido, o Empreendimento está situado na região dos Jardins, entre as Ruas Oscar Freire e Estados Unidos, uma das localizações mais consolidadas e valorizadas da cidade de São Paulo, caracterizada pela ampla oferta de serviços, comércio, gastronomia e lazer, além da proximidade aos principais polos corporativos da capital.

Implantado em terreno com área de 1.548,00 m² (mil quinhentos e quarenta e oito metros quadrados), o Empreendimento é composto por 3 subsolos, térreo e uma torre de 25 (vinte e cinco) pavimentos e foi concebido como um complexo de uso misto, integrando unidades residenciais de alto padrão, unidades residenciais do tipo *studio*, unidades de uso não residencial, lojas e áreas de lazer.

O projeto foi estruturado em 3 (três) subcondomínios independentes, com acessos segregados, compreendendo: (i) um subcondomínio residencial de alto padrão; (ii) um subcondomínio comercial composto por 2 (duas) lojas; e (iii) um subcondomínio destinado a unidades residenciais *studio* e unidades de uso não residencial.

Para fins deste Fato Relevante, o "Ativo" (objeto da aquisição pelo Fundo) corresponde (i) à totalidade das unidades integrantes do subcondomínio destinado a *studios* e unidades de uso não residencial, localizado entre o 1º e o 5º pavimentos do empreendimento, incluindo as áreas de lazer e demais áreas vinculadas ao referido subcondomínio, e (ii) 1 (uma) loja comercial localizada no pavimento térreo e voltada para a Rua Dr. Melo Alves.

O Ativo possui Área Bruta Locável ("ABL") total de 2.881,00 m² (dois mil, oitocentos e oitenta e um metros quadrados), sendo: (i) 2.735,00 m² (dois mil, setecentos e trinta e cinco metros quadrados) correspondentes às 79 (setenta e nove) unidades autônomas adquiridas pelo Fundo, compostas por 44 (quarenta e quatro) unidades residenciais do tipo *studio* e 35 (trinta e cinco) unidades de uso não residencial, e (ii) 146,00 m² (cento e quarenta e seis metros quadrados) correspondentes a 1 (uma) loja comercial localizada no pavimento térreo.

O valor de aquisição do Ativo foi de R\$ 57.600.000,00 (cinquenta e sete milhões e seiscentos mil reais) ("Preço de Aquisição"), incluindo os custos destinados ao pagamento de ITBI, custos de registro, emolumentos e demais despesas relacionadas à aquisição, nos termos do "*Instrumento Particular Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças*" ("Contrato de Venda e Compra") celebrado entre o Fundo e a respectiva vendedora.

O investimento corresponde a aproximadamente R\$ 19.993,00/m² (dezenove mil, novecentos e noventa e três reais por metro quadrado), considerando a ABL total adquirida.

Estratégia de Investimento

A estratégia do Fundo consiste no reposicionamento do Ativo para exploração imobiliária por meio de um modelo de *multifamily* com gestão profissional especializada, voltado tanto à locação residencial de longa duração (*long-stay*) quanto à locação de curta duração (*short-stay*).

A tese de investimento está fundamentada na localização privilegiada do empreendimento, situado em uma das regiões mais líquidas e demandadas da cidade de São Paulo, com elevada atratividade para executivos, profissionais em deslocamento temporário, visitantes e residentes que buscam conveniência, flexibilidade e qualidade de serviços em localização central e consolidada.

A Gestão entende que as características do Ativo e seu potencial reposicionamento, associados à dinâmica imobiliária da região, criam condições favoráveis para geração de valor ao longo da implementação do plano de negócios do Fundo.

Plano Estratégico para o Ativo

Como parte da estratégia de geração de valor do Ativo, o Fundo pretende promover a reconfiguração das unidades atualmente existentes, bem como realizar investimentos em *fit-out* das unidades, em linha com o posicionamento pretendido para a futura operação *multifamily* do empreendimento.

Com base nos estudos preliminares desenvolvidos pela Gestão, estima-se a conversão das atuais 79 (setenta e nove) unidades, atualmente compostas por *studios* e unidades de uso não residencial, em aproximadamente 36 (trinta e seis) unidades residenciais com tipologias de 1 (um), 2 (dois) e 3 (três) dormitórios, buscando adequar o produto à demanda predominante da região dos Jardins e ampliar sua atratividade comercial.

O programa de *fit-out* contemplará a implantação de mobiliário, decoração, enxoval, utensílios domésticos, eletrodomésticos, equipamentos e demais itens necessários à disponibilização das unidades em condição pronta para ocupação.

Adicionalmente, a estratégia prevê a disponibilização de serviços agregados aos clientes, incluindo, entre outros, limpeza, arrumação, troca de enxoval e café da manhã, observadas as

características operacionais que vierem a ser definidas pela Gestão e pelo operador especializado responsável pela operação do empreendimento.

A proposta de valor do Ativo está fundamentada na oferta de unidades para locação residencial totalmente mobiliadas, equipadas e prontas para ocupação, combinada à prestação de serviços e à gestão profissional especializada, proporcionando uma solução residencial de alto padrão alinhada às tendências observadas nos mercados de *multifamily* e *serviced living*.

A Gestão entende que a combinação entre localização privilegiada, unidades de maior metragem, padrão elevado de acabamento, mobiliário completo, serviços agregados e gestão profissional constitui importante diferencial competitivo para o empreendimento, reforçando seu potencial de atração e retenção de clientes em uma das regiões mais consolidadas e demandadas da cidade de São Paulo.

A quantidade final de unidades, suas áreas privativas, tipologias e demais características poderão sofrer alterações em função da evolução dos estudos arquitetônicos, comerciais e operacionais, bem como dos projetos executivos a serem desenvolvidos no âmbito da implementação do plano de negócios do Ativo.

Oferta do Fundo e Captação de Recursos

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, foram subscritas, até a presente data:

- 100.000 (cem mil) cotas da Classe B (Subordinada), totalizando R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); e
- 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas da Classe A (Preferencial), totalizando R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

A emissão resultou em uma captação, até a presente data, de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

Destinação dos Recursos

Os recursos captados pelo Fundo no âmbito da 1ª emissão de cotas serão destinados principalmente: (i) à implementação do plano de negócios do Ativo, incluindo a consolidação, junção e reconfiguração de unidades, bem como a execução dos investimentos em *fit-out*; (ii) ao suporte das despesas financeiras relacionadas à operação de securitização durante o período de implantação e estabilização operacional do Ativo; e (iii) à constituição dos fundos de reserva previstos nos documentos da emissão dos CRI.

Estrutura da Aquisição

Para viabilizar a aquisição do Ativo, foi estruturada uma operação de securitização de recebíveis imobiliários lastreada nos créditos imobiliários oriundos do Preço de Aquisição do Contrato de Venda e Compra, no montante total de R\$ 57.600.000,00 (cinquenta e sete milhões e seiscentos mil reais), por meio da qual a vendedora cedeu os referidos créditos à determinada securitizadora e o Fundo passou a figurar como devedor dos créditos representados pelos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 619ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. (“CRI” e “Securitizadora”, respectivamente).

Como parte da estrutura da operação, (i) a vendedora constituirá uma alienação fiduciária sobre o Ativo em favor da Securitizadora, bem como (ii) o Fundo promoveu a cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da exploração do Ativo, em garantia das obrigações assumidas no âmbito da emissão dos CRI, observadas ainda as demais garantias, obrigações e mecanismos de proteção previstos nos documentos da operação.

Cronograma de Implantação

A Gestão estima que os investimentos relacionados às adequações das unidades, junções estratégicas e execução do *fit-out* sejam concluídos em aproximadamente 6 (seis) meses contados da aquisição. Em razão desse período de implantação operacional, a Gestão não projeta a realização de distribuições de rendimentos, uma vez que o Ativo ainda não estará apto à exploração imobiliária e à geração recorrente de receitas de locação.

Informações Complementares

Integram este Fato Relevante, para fins meramente informativos, imagens do empreendimento, de suas áreas e de sua localização, com o objetivo de ilustrar as características do investimento realizado pelo Fundo.

O Administrador e o Gestor manterão os cotistas e o mercado em geral informados sobre eventuais eventos que possam de alguma forma impactar os cotistas.

CUMPRE ESCLARECER QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA.

Imagens de referência do Ativo:



