

ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO

MELLO 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\$ 50.000.000,00

(cinquenta milhões de reais)

Código ISIN Cotas A: BRGANTCTF008

Código de Negociação Cotas A: GANT11

Código ISIN Cotas B: BRGANTCTF016

Código de Negociação Cotas B: GANT15

Tipo ANBIMA: Tijolo | Segmento de Atuação: Residencial

Registro Automático da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/317, em 27 de agosto de 2026

I. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

O **MELLO AVLES 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 04.538-132, 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 500.000 (quinhentas mil) cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, em série única, nominativas e escriturais, composta por **(1)** até 250.000 (duzentas e cinquenta mil) cotas da subclasse A (“**Cotas A**” e “**Subclasse A**”, respectivamente); e **(2)** até 250.000 (duzentas e cinquenta mil) cotas da subclasse B (“**Cotas B**” e “**Subclasse B**”, respectivamente e, quando em conjunto com as Cotas A, “**Cotas**”), pelo valor unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota (“**Emissão**” e “**Valor da Cota**”, respectivamente) perfazendo o montante inicial de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“**Volume Total da Oferta**”), submetida ao rito de registro automático de distribuição e realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada a investidores profissionais, 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, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definidos no Ato de Aprovação da Oferta).

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 do “*Instrumento Particular de Rerratificação do Mello Alves Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*”, formalizado em 19 de agosto de 2026 (“**Regulamento**” e “**Ato de Aprovação da Oferta**”, respectivamente).

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 3400, 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 “Mello 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 “Mello 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 “Mello 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 “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 “Mello Alves Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ” e, então, localizar o documento desejado.

III. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTIO 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 27 DE AGOSTO DE 2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/317.

V. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	27/08/2026
2	Divulgação do Anúncio de Início	27/08/2026
3	Procedimento de Alocação	28/08/2026
4	Início do Período de Subscrição 1ª (Primeira) Liquidação da Oferta ²	02/09/2026
5	2ª (Segunda) Liquidação da Oferta ²	08/09/2026
6	3ª (Terceira) Liquidação da Oferta ²	15/09/2026
7	4ª (Quarta) Liquidação da Oferta ²	22/09/2026
8	Data Limite para Encerramento do Período de Distribuição	23/02/2027

- (1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder 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.
- (2) **A DATA DESTA OFERTA PODERÁ SER ANTECIPADA OU ADIADA E INFORMADA AO MERCADO POR MEIO DA DIVULGAÇÃO DE COMUNICADO AO MERCADO, COM PELO MENOS 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS DE ANTECEDÊNCIA, CONFORME DECISÃO, DE COMUM ACORDO, ENTRE O COORDENADOR LÍDER, O ADMINISTRADOR E O GESTOR. NESSE CASO, AS LIQUIDAÇÕES DA OFERTA PODERÃO SER REALIZADAS EM DATAS DIFERENTES DAS PREVISTAS NO CRONOGRAMA INDICATIVO, SEM QUE SEJA CONSIDERADA MODIFICAÇÃO DA OFERTA.**

VI. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DO INCISO VII, DO §3º, DO ART. 59 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE, DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

AS COTAS ESTÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES DE REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VI, ALÍNEA (A), DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA REFERIDA RESOLUÇÃO, AS COTAS ESTARÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E/OU DA ANBIMA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AO FUNDO, À CLASSE E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM E/OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O REGULAMENTO E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO REGULAMENTO FUNDO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

A data deste Anúncio de Início é 27 de agosto de 2026.



COORDENADOR LÍDER

genial
investimentos

ADMINISTRADOR

genial

GESTOR

genial
gestão