

BFC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 31.145.875/0001-05

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

REALIZADA EM 16 DE DEZEMBRO DE 2025

- 1. Data, Hora e Local:** Realizada no dia 16 do mês de dezembro de 2025, na sede social do **BANCO GENIAL S.A.** ("Administrador"), administrador fiduciário do **BFC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 31.145.875/0001-05 ("Fundo"), na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 45.246.410/0001-55. Considerando que na presente data o Fundo é composto por uma única classe de cotas, a "Ordem do Dia" abaixo será deliberada exclusivamente em Assembleia Geral que, para todos os fins de direito, supre a necessidade de qualquer aprovação em nível de Assembleia Especial de Cotistas.
- 2. Convocação:** Dispensada a convocação tendo em vista a presença do único cotista do Fundo ("Cotista"), conforme a lista de presença anexa a esta ata, nos termos do § 7º do Artigo 72 da Parte Geral da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"). Presentes também representantes legais da Gestora e da Nova Gestora (conforme definidos abaixo), para os fins do item "(v)" da "Ordem do Dia".
- 3. Composição da Mesa:** Presidente: Rodrigo Godoy; e Secretário: Camilla Donati.
- 4. Ordem do Dia:** Deliberar sobre as seguintes matérias:
 - (i)** aprovar a reforma do regulamento do Fundo ("Regulamento"), incluindo o anexo da sua classe única ("Classe"), que segue consolidado na forma constante do **Anexo II**, para em especial **(a)** refletir os novos termos da contratação da **BROOKFIELD PROPERTIES BRASIL REALTY ADMINISTRAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 19.276.023/0001-51, para prestar serviços na qualidade de consultor especializado do Fundo, nos termos do Artigo 27, III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Brookfield"); **(b)** sujeito à verificação da Condição Suspensiva e nos termos do item "(v)" desta ordem do dia, refletir a contratação da Nova Gestora (conforme definido abaixo); **(c)** alterar o público-alvo da Classe para investidores qualificados, e **(d)** incluir apêndices ao anexo da Classe para refletir os termos e condições de 2 (duas) novas subclasses de cotas, a serem denominadas "Subclasse A" e "Subclasse B";
 - (ii)** caso aprovadas a matéria acima, aprovar **(a)** o grupamento das 301.487.584,46 cotas atuais em circulação da Classe, considerando o patrimônio líquido de R\$ 404.990.866,79 (data-base de 08/12/2025), por uma proporção correspondente a 74,4430699325646000 de forma que o número de Cotas em circulação será correspondente a 4.049.908 de cotas, e **(b)** a conversão das cotas em circulação, após o evento de grupamento aqui aprovado, em **(b.1)** 1.887.554 cotas de titularidade do Cotista para a Subclasse A, e **(b.2)** 2.162.354 cotas de titularidade do Cotista para a Subclasse B ("Conversão de Cotas");
 - (iii)** caso aprovadas as matérias dos itens (i) e (ii) acima, aprovar a listagem da totalidade das cotas da Classe do Fundo, bem como a admissão à negociação no ambiente de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3" e "Listagem", respectivamente);

- (iv) após a efetivação da Conversão de Cotas, aprovar a 3ª (terceira) emissão de até 4.254.496 (quatro milhões, duzentas e cinquenta e quatro mil e quatrocentas e noventa e seis) cotas da Subclasse A ("Cotas"), perfazendo, inicialmente e considerando o preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"), o montante de até R\$ 425.449.600,00 (quatrocentos e vinte e cinco milhões, quatrocentos e quarenta e nove mil e seiscentos reais), observados os seguintes termos e condições ("3ª Emissão"):
- a. as Cotas serão objeto de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, a ser registrada perante a CVM pelo rito automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente);
 - b. as Cotas serão depositadas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3;
 - c. as Cotas serão destinadas a investidores profissionais, conforme definido nos termos do Artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, podendo ser colocada junto a um único investidor profissional ("Investidor");
 - d. o pagamento referente à aquisição das Cotas no âmbito da Oferta será realizado à vista, em moeda corrente nacional, de acordo com os termos e condições do Regulamento;
 - e. não haverá investimento mínimo ou máximo por Investidor;
 - f. será admitida a distribuição parcial das Cotas, observado um valor mínimo de R\$ 390.000.000,00 (trezentos e noventa milhões de reais);
 - g. a Oferta não contará com a possibilidade de emissão de lote adicional de Cotas;
 - h. não haverá direito de preferência para a subscrição das Cotas da 3ª Emissão pelos atuais cotistas da Classe;
 - i. a contratação do **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28, para realizar a distribuição das Cotas, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), de modo que não haverá a adesão de outras instituições financeiras para realizar a distribuição das Cotas; e
 - j. os demais termos e condições da Oferta estarão descritos nos documentos da Oferta.
- (v) caso aprovadas as matérias acima, aprovar a substituição, observada a materialização da Condição Suspensiva (conforme definida abaixo), da **Genial Gestão Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83, na qualidade de gestora da carteira do Fundo ("Gestora"), pelo **Safra Asset Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, 9º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 7.150, de 11 de março de 2003 ("Nova Gestora"), cujas atribuições estão descritas no Regulamento, e observados ainda os termos descritos abaixo:

- a) a Gestora deixará de exercer a prestação de serviços de gestão da carteira de recursos do Fundo a partir da data de liquidação da Oferta ("Data da Transferência"), sendo certo que a efetiva substituição da Gestora pela Nova Gestora estará condicionada, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, à efetiva ocorrência da liquidação integral da Oferta ("Condição Suspensiva"), sendo certo que, caso não materializada a Condição Suspensiva, a contratação da Nova Gestora não será efetivada e o Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador e pela Gestora para retornar ao estado anterior (*status quo ante*);
- b) a Gestora permanecerá responsável, perante os Cotistas e órgãos fiscalizadores e reguladores, por todos os atos por elas praticados na prestação de serviços ao Fundo, respectivamente, até a Data de Transferência (inclusive);
- c) a Gestora deverá fornecer, até a Data de Transferência, as informações dos ativos do Fundo, inclusive os relatórios de carteira, lastros dos ativos que compõem a carteira, posição de estoque, demonstrativo de caixa, extratos das "*clearings*" (B3 – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"); e SELIC – Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("SELIC") e relatórios de posições dos depósitos em margem, caso existam, não se limitando as cédulas, bem como todo o acervo de documentos pertinentes aos ativos pertencentes ao Fundo;
- A. não haverá o pagamento de qualquer remuneração adicional ou multa à Gestora e em virtude de sua substituição, sem prejuízo do pagamento proporcional da remuneração que lhe é devida nos termos do Regulamento até a Data de Transferência (inclusive);
- B. o Administrador efetuará a devida comunicação, no dia útil seguinte à Data de Transferência, da substituição ora deliberada à CVM;
- C. o Administrador e a Gestora se comprometem a distratar todos os contratos vigentes envolvendo o Fundo e a Gestora, conforme aplicável;
- D. na Data de Transferência, deverão:
 - 1) a Gestora: **(1.1)** assumir a responsabilidade por todas as obrigações impostas pela legislação e regulamentação em vigor que regula a atividade de gestão da carteira do Fundo até a Data de Transferência (inclusive), e, posteriormente a tal data, essas passarão a ser de responsabilidade da Nova Gestora, observado que quaisquer atos, fatos, omissões, passivos ou contingências envolvendo o Fundo ou a Gestora, cuja data de ocorrência ou fato gerador seja anterior à Data de Transferência (inclusive), ainda que seus efeitos se materializem apenas após a Data de Transferência), que, por qualquer razão, inclusive por alegação de existência de grupo econômico, sucessão de qualquer natureza e/ou desconsideração da personalidade jurídica, venham a ser exigidos da Nova Gestora, serão arcados pela Gestora, conforme aplicável; e **(1.2)** garantir que, até a Data de Transferência, não ocorreram desenquadramentos da carteira do Fundo; e
 - 2) a Nova Gestora: **(2.1)** anuir com o exercício da gestão da carteira do Fundo a partir da Data de Transferência (exclusive), nos termos do Regulamento e do "Contrato de Consultoria Especializada"; **(2.2)** estar devidamente habilitada para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários; **(2.3)** assumir todas as obrigações impostas pela legislação e regulamentação em vigor que regula a atividade de gestão da carteira do Fundo a partir da Data de Transferência (exclusive); e **(2.4)** assumir responsabilidade por todos e quaisquer atos, fatos, omissões, passivos ou contingências envolvendo o Fundo que sejam de responsabilidade da Nova Gestora de acordo com a regulamentação aplicável, o Regulamento e demais documentos que regem sua relação com o Fundo, a partir da Data de Transferência.

- (vi) nos termos do artigo 78, §1º, II, da Parte Geral da Resolução CVM 175, autorizar expressamente a possibilidade de o gestor (i.e., a Nova Gestora) e o consultor especializado (i.e., a Brookfield), incluindo suas respectivas pessoas ligadas e fundos ou veículos de investimento geridos pelo gestor ou pelo consultor especializado e/ou por suas pessoas ligadas, votarem no âmbito de toda e qualquer assembleia geral ou especial de cotistas do Fundo ou da Classe, conforme aplicável.

5. **Deliberações:** Após o exame, discussão e revisão das matérias constantes da Ordem do Dia acima, o Cotista **APROVOU**, sem ressalvas, todas matérias da Ordem do Dia.

Diante da aprovação das deliberações referentes à Ordem do Dia, ficam, o Administrador e a Gestora, autorizados a adotarem todas as medidas necessárias para a implementação da Ordem do Dia.

6. **Encerramento:** Não havendo nada mais a ser deliberado, o(a) Sr.(a) Presidente da mesa declarou encerrados os trabalhos, da qual se lavrou a presente ata, em forma de sumário dos fatos ocorridos, a qual foi lida, aprovada e assinada.

São Paulo, 16 de dezembro de 2025.

Presidente

Secretária

Genial Gestão Ltda.
Gestora

**Safra Asset Corretora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.**
Nova Gestora