

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BIOTIC

Pelo presente Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BIOTIC (“Instrumento de Constituição”), BRB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com sede SAUN Quadra 5, Lote C, Bloco C, 2º andar, Brasília-DF e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.850.686/0001-69, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários conforme Ato Declaratório nº 1399, de 4 de junho de 1990 (“Administrador”), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, **RESOLVE**:

1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação “Fundo de Investimento Imobiliário – FII BIOTIC” (“Fundo”), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, com o objetivo principal de investimento no desenvolvimento urbano e imobiliário do Distrito de Inovação BIOTIC (“BIOTIC”), formalmente conhecido como Parque Tecnológico de Brasília - BIOTIC, em conformidade com as Leis Complementares distritais nº 679, de 30 de dezembro de 2002, e nº 923, de 10 janeiro de 2017, que afetam a poligonal do BIOTIC; a Lei Distrital nº 6.140, de 03 de maio de 2018, que dispõe sobre estímulos ao desenvolvimento da pesquisa científica e tecnológica e à inovação no ambiente produtivo do Distrito Federal; bem como a Lei nº 6.620, de 10 de junho de 2020, que estabelece diretrizes de "Cidade Humana, Inteligente, Sustentável e Criativa – CHISC", e demais legislação relacionada, por meio da aquisição do imóvel onde será realizada a implantação do BIOTIC, qual seja Lote 1 do Parque Tecnológico de Brasília, com área de 958.898,00 m<sup>2</sup> (novecentos e cinquenta e oito mil oitocentos e noventa e oito metros quadrados), localizado na Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII, Brasília-DF, conforme descrito no R.01 da matrícula nº 109.616 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (“Imóvel Alvo”) e, complementarmente, para o desenvolvimento de infraestrutura e exploração de negócios imobiliários que visem à instalação e operação de instituições que atuam na fronteira tecnológica, dependentes de pesquisa e desenvolvimento, nos seguintes ativos (i) outros imóveis localizados no entorno ou relacionados ao pleno desenvolvimento do BIOTIC; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“FII”) admitidas à negociação nos mercados organizados administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”) e que sejam relacionados ao desenvolvimento do BIOTIC (iii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), que sejam relacionados ao desenvolvimento do BIOTIC; (iv) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de

debêntures que sejam emitidos para o desenvolvimento do BIOTIC; (v) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e relacionadas ao BIOTIC ou às atividades ali desenvolvidas; (vi) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 que eventualmente sejam necessários ao desenvolvimento do BIOTIC; (vii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário cujos objetos sejam relacionado ao BIOTIC; (viii) cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII e relacionadas ao BIOTIC (em conjunto com as o Imóvel Alvo, os “Ativos Alvo”), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contida no Regulamento (conforme abaixo definido).

2. Aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do Regulamento, sendo que o Diretor do Administrador responsável pela administração do Fundo é o Sr. Emerson Vasconcelos Rizza, que também poderá ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico do Administrador ([www.brb.com.br](http://www.brb.com.br)).

3. Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente Instrumento de Constituição, denominado “*Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BIOTIC*”, doravante referido simplesmente como “Regulamento”, sendo certo que todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: [www.brb.com.br](http://www.brb.com.br).

4. Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo para distribuição mediante oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM nº 476/09”), com as seguintes características e demais condições constantes nos Artigos 15 e seguintes do Regulamento (“Oferta”):

(a) Quantidade de Cotas Emitidas: a quantidade inicial de cotas a serem emitidas é de até 9.000.000 (nove milhões) de cotas, sem considerar as cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definido; e

(b) Preço de Emissão das Cotas: R\$ 100,00 (cem reais) cada cota;

(c) Integralização de Bens: na Primeira Emissão será realizada a integralização

das cotas por meio de conferência de bens e direitos relativos ao Imóvel Alvo, pelo valor de R\$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais), conforme laudo de avaliação de empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08;

5. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 4º da Instrução CVM nº 472/08 e pela Instrução CVM nº 476/09, para a obtenção do registro automático de constituição e funcionamento do Fundo e do registro de oferta pública das cotas do Fundo, as quais serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09;

6. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

(a) Coordenador Líder da Primeira Emissão: **BREI – Brazilian Real Estate Investments Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.744.231/0001-14;

(b) Gestor: **BREI – Brazilian Real Estate Investments Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.744.231/0001-14;

(c) Escriturador e Custodiante: O Administrador desempenhará as atividades de escrituração e custódia das Cotas do Fundo;

(d) Controladoria: O Administrador desempenhará as atividades de controladoria do Fundo;

(e) Auditoria: As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

(f) Agente de Avaliação Externa: instituição com capacidade técnica na área ambiental e social, que avalia e atesta as características de sustentabilidade ambiental e social dos projetos para os quais recursos captados em mercados de capitais sejam destinados.

Este Instrumento de Constituição e aprovação do Regulamento é dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

Sendo assim, assina o presente Instrumento de Constituição em 1 (uma) via, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Brasília, 17 de setembro de 2021.

---

**BRB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BIOTIC**

**Testemunhas:**

1. \_\_\_\_\_

Nome:

CPF:

2. \_\_\_\_\_

Nome:

CPF: