

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	BIOTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	43.617.647/0001-70
Data de Funcionamento:	02/05/2022	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BR0CNPCTF002	Quantidade de cotas emitidas:	10.000.000,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Tijolo Subclassificação: Desenvolvimento Gestão: Definida Segmento de Atuação: Outros	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:		Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	BRB DTVM SA	CNPJ do Administrador:	33.850.686/0001-69
Endereço:	Centro Empresarial CNC - ST SAUN Quadra 5 Lote C, Bloco C, N/A, 2º ANDAR- BRASÍLIA- BRASÍLIA- DF- 70040250	Telefones:	61 3409-2005 61 3409-2030
Site:	WWW.BRB.COM.BR	E-mail:	relacionamento@dtvm.brb.com.br
Competência:	06/2026		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA	14..74.4.2/31/0-00	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano	(11)3103-9996
1.2	Custodiante: BRB DTVM - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS	33.850.686/0001-69	Centro Empresarial CNC - ST SAUN Quadra 5 Lote C, Bloco C, 2º Andar	(61)3409-2017
1.3	Auditor Independente: GRANTH THORTON	10..83.0.1/08/0-00	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, número 105, conjunto 121, Torre 4, Cidade Moções, São Paulo/SP. CEP 04.571-900	(11) 3886-5100
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA	14..74.4.2/31/0-00	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano	(61)3409-2039
1.6	Consultor Especializado: Colliers Technical Services Ltda	43.262.770/0001-15	AV MARCOS PENTEADO DE ULHOA RODRIGUES, 939 ANDAR 8 EDIF JACARANDA TORRE 1 SALA 884 , TAMBORE - BARUERI/SP - CEP: 06460-040	(11) 3323 0000
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	Não houve aquisição de imóveis no período	Não houve aquisição de imóveis no período	0,00	nenhuma
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	Não possui informação apresentada.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	Devido à fase em que se encontra o ativo, um lote vazio em desenvolvimento de infraestrutura e divisão de marículas, o Fundo não recebeu receita oriunda da exploração do imóvel, fato que prejudicou o resultado do Fundo no exercício. A alta na avaliação do empreendimento,			

	contribuiu para fechar a rentabilidade do Fundo em 5,47% no ano, apesar das despesas fixas do imóvel e das despesas de desenvolvimento para o ativo. O Fundo de Investimento Imobiliário FII BIOTIC, criado pela Terracap em parceria com o BRB e a Integral Brei, tem como objetivo impulsionar o desenvolvimento urbano e imobiliário do Distrito de Inovação BIOTIC. O projeto encontra-se em fase de execução das obras para a implantação do Parque Tecnológico de Brasília. Atualmente, os trabalhos estão em andamento, com contratos já firmados com diversos prestadores de serviços, e os projetos de arquitetura, engenharia e infraestrutura em plena operação.												
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo No período findo, o mercado imobiliário do Distrito Federal apresentou estabilidade de preços, porém com liquidez reduzida, em razão de juros elevados, inflação pressionada e restrições ao crédito. Apesar desse contexto, Brasília manteve fundamentos econômicos sólidos, sustentados pela alta renda da população, pela relevância do setor público e pela expansão de segmentos como tecnologia, saúde, educação e serviços especializados. Em relação ao Parque Tecnológico Capital Digital (BIOTIC), as perspectivas de médio e longo prazo permanecem positivas, impulsionadas pelo crescimento da economia do conhecimento e pela atração de empresas de tecnologia. Entre os principais pontos favoráveis destacam-se a localização estratégica, a acessibilidade e a topografia plana. Como fatores de atenção, destacam-se a consolidação ainda em andamento da região, a oferta limitada de comércio e serviços próximos e as restrições ambientais existentes. O laudo indica baixa liquidez para ativos de grande porte, com poucas referências de mercado e prazo estimado de absorção entre 30 e 36 meses, reforçando um cenário de estabilidade dos valores imobiliários no curto prazo, mas com perspectivas estruturais favoráveis para o longo prazo.												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira Para o período seguinte, espera-se estabilidade no valor do ativo, com potencial de valorização gradual no médio e longo prazo, impulsionado pela perspectiva de redução dos juros e pelo desenvolvimento do mercado corporativo e tecnológico de Brasília. O imóvel localizado no Parque Tecnológico Capital Digital (BIOTIC) apresenta como pontos positivos sua localização, acessibilidade, topografia e aptidão para usos corporativos, tecnológicos e institucionais. Como fatores de atenção, destacam-se a consolidação ainda em andamento da região, restrições ambientais e urbanísticas e a baixa liquidez típica de ativos de grande porte. O laudo classifica a valorização da região como estável e estima prazo de venda entre 30 e 36 meses. Assim, a expectativa para o próximo exercício é de manutenção da estabilidade patrimonial, com possibilidade de valorização progressiva, condicionada ao cenário econômico e ao avanço do desenvolvimento imobiliário e tecnológico da região.												
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII: Ver anexo no final do documento. Anexos												
6.	<table> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr> <tr> <td>PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL LT 01 - LOTE 01</td><td>1.060.000.000,00</td><td>SIM</td><td>-1,85%</td></tr> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL LT 01 - LOTE 01	1.060.000.000,00	SIM	-1,85%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período										
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)												
PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL LT 01 - LOTE 01	1.060.000.000,00	SIM	-1,85%										
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação A avaliação do imóvel foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizando 7 terrenos comparáveis da mesma região e seguindo normas da ABNT, IBAPE e padrões internacionais. As amostras foram ajustadas considerando fatores como localização, área, topografia e condições de negociação. Também foram consideradas restrições de uso do terreno, incluindo APP, faixas non aedificandi, linhas de transmissão e faixa de domínio viário, reduzindo a área aproveitável de 958.898,00 m² para 920.353,50 m². Após os ajustes, foi apurado valor unitário de aproximadamente R\$ 1.148,20/m², resultando em um valor de mercado estimado de R\$ 1,06 bilhão para o imóvel.												
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.												
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.												
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: Não possui informação apresentada.												
10.	Assembleia Geral												
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: Centro Empresarial CNC - ST SAUN Quadra 5 Lote C, Bloco C, 2º andar. www.brb.com.br												
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração. O meio disponibilizado aos cotistas para comunicação junto ao administrador é o e-mail: agcfundostvm@brb.com.br												
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. A convocação para a Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante correspondência eletrônica encaminhada a cada Cotista e pela divulgação no site da CVM e da IBOVESPA, contendo obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e o código de acesso à sala de teleconferência para os cotistas que não poderão comparecer pessoalmente. A comprovação da qualidade de cotista é feita por um relatório contendo a relação de todos os cotistas e seus respectivos percentuais de participação nas cotas. Ainda que não compareçam à Assembleia Geral, os Cotistas poderão votar por meio de correspondência eletrônica, enviando manifestação de voto digitalizada devidamente preenchida e assinada. Após recebidas todas as manifestações de votos, encaminhamos a área de distribuição para proceder a conferência das assinaturas e a qualificação dos representantes dos cotistas que assinaram. Os votos serão computados em ata com as devidas ressalvas, caso existam.												
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. A convocação para a Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante convocação por meio de correspondência eletrônica encaminhada a cada Cotista que possua cadastro atualizado junto ao administrador do Fundo, publicação em portal de notícias, publicação no site do Administrador e publicação junto à B3 e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia, que deverá conter todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica "assuntos gerais" haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.												
11.	Remuneração do Administrador												
11.1	Política de remuneração definida em regulamento: A remuneração da Classe do fundo de investimento será composta por Taxas de Administração, Gestão e Performance, além de outras taxas aplicáveis conforme descrito a seguir. A Taxa de Administração será de R\$ 210.000,00 mensais entre 1º de agosto de 2023 e 31 de dezembro de 2023, reduzindo-se para R\$ 50.000,00 mensais a partir de 1º de janeiro de 2024, até que seja integralizado o montante de R\$ 50.000.000,00 em cotas da Classe. Após essa integralização, será aplicada uma taxa anual de 0,15% sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe ou, caso												

as cotas integrem índices de mercado como o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe. A taxa será calculada diariamente e paga até o décimo dia útil do mês subsequente. A base de cálculo poderá retornar ao valor contábil caso as cotas deixem de integrar tais índices. A Administradora poderá subcontratar prestadores de serviços, desde que os pagamentos não excedam o valor total da taxa. A Taxa de Gestão será de R\$ 180.000,00 mensais até a integralização de R\$ 80.000.000,00 em cotas da Classe, sendo aplicada somente após a primeira integralização. Após essa integralização, será cobrada uma taxa anual de 0,80% sobre a mesma base de cálculo da Taxa de Administração, respeitando o valor mínimo mensal de R\$ 180.000,00. A Gestora poderá subcontratar prestadores de serviços, observando o limite da taxa, e o vencimento da primeira Taxa de Gestão poderá ser prorrogado até a liquidação da Segunda Emissão de cotas, caso ocorra antes da integralização. A Taxa de Performance será de 20% sobre o que exceder a variação anual do IPCA acrescida de 6%, já descontadas todas as despesas da Classe. Essa taxa será provisionada diariamente, apurada semestralmente nos meses de junho e dezembro, e paga até o quinto dia útil do mês subsequente. O cálculo considera o rendimento efetivamente distribuído aos cotistas, corrigido pelo IPCA, e o valor integralizado pelos investidores, deduzido de amortizações. A taxa será calculada separadamente para cada tranche de emissão de cotas e, em caso de amortização, incidirá apenas sobre a parcela amortizada. Não será cobrada Taxa de Performance caso o valor da cota seja inferior ao valor da última cobrança. Não serão cobradas taxas de ingresso ou saída dos cotistas. No entanto, a Classe poderá cobrar taxa de distribuição em novas emissões de cotas para cobrir despesas da oferta pública, conforme deliberação em Assembleia de Cotistas.

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
NaN	NaN	NaN

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	EMERSON VASCONCELOS RIZZA	Idade:	
Profissão:	DIRETOR DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS	CPF:	701.712.891-53
E-mail:	ddiart@dtvm.com.br	Formação acadêmica:	ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS COM ESPECIALIZAÇÃO EM CONTROLES FINANCEIROS
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	16/09/2020

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Banco de Brasília S.A	out17 a set20	SUPERINTENDENTE	Serviços Qualificados e Adm Fiduciária
Banco de Brasília S.A	out15 a out17	SUPERINTENDENTE	Operações de Crédito Cosignado e Veículos

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%		0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	1,00	10.000.000,00	100,00%	0,00%	100,00%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.

	A divulgação de fatos relevantes será ampla e imediata de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar as Cotas, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo. As informações serão divulgadas no site da CVM e na página do fundo, por meio do link https://novo.brb.com.br/para-voce/investimentos/fundos/fundos-imobiliarios/
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. Não possui informação apresentada.
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. Não possui informação apresentada.
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. Emerson Vasconcelos Rizza - Diretor de Administração de recursos de terceiros; Jared Capanema Jorge, Gerente de área.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo: O Administrador poderá realizar chamadas de capital aos Cotistas de acordo com os normativos vigentes.

Anexos	
5. Fatores de Risco	

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---