

REQUEST FOR PROPOSAL (RFP)

01/2025



**OPORTUNIDADES DE NEGÓCIO E PARCERIAS IMOBILIÁRIAS NO ÂMBITO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BIOTIC**

PARQUE TECNOLÓGICO DE BRASÍLIA – BIOTIC

Brasília, 12 de maio de 2025.



REQUEST FOR PROPOSAL (RFP) – 01/2025

APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS (RFP): OPORTUNIDADES DE NEGÓCIO E PARCERIAS IMOBILIÁRIAS NO ÂMBITO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BIOTIC

PARQUE TECNOLÓGICO DE BRASÍLIA – BIOTIC

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BIOTIC**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 43.617.647/0001-70 (“Fundo” ou “FII BIOTIC”), gerido pela **BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.584, de 28 de março de 2014, inscrita no CNPJ sob nº 14.744.231/0001-14 (“Gestora do Fundo”), nos termos do seu Regulamento, responsável pelo desenvolvimento urbano e imobiliário do **Parque Tecnológico de Brasília – BIOTIC** (“Biotic”), gerido pela **BIOTIC S/A**, empresa pública, inscrita no CNPJ sob o nº 29.580.134/0001-00 (“Companhia” ou “Gestora do Parque”), torna público, para ciência dos interessados, que **estará recebendo, em regime de fluxo contínuo a partir da publicação deste Edital**, propostas de oportunidades de negócio.

Este processo de prospecção contínua, conduzido pela Gestora do Fundo, em colaboração com a Gestora do Parque, visa identificar potenciais parceiros e propostas para o desenvolvimento imobiliário e implantação de atividades econômicas no Biotic. A análise, seleção e eventual contratação observarão o regulamento do Fundo, a regulamentação aplicável da CVM (em especial a Resolução da CVM nº 175/2022), a legislação local, a convenção do Condomínio Biotic, o *Masterplan* do Biotic, o dever fiduciário da Gestora do Fundo e as melhores práticas de mercado para fundos de investimento imobiliário.

1 DO OBJETO E DA OPORTUNIDADE NO ÂMBITO DO FUNDO

1.1 O Fundo é proprietário de um terreno limpo, com localização estratégica na ponta da asa norte, com isenção de IPTU e ITBI, com processo de aprovação rápida dos projetos e que pode abrir matrículas individualizadas de acordo com as necessidades de cada projeto.

1.2 O Fundo está buscando parcerias para desenvolver novos negócios imobiliários no bairro como incorporação para venda/locação, BTS, permuta, investimento direto do Fundo, como parcerias societárias, co-investimento ou outras modalidades.

1.3 Os segmentos que poderão se instalar no bairro são diversos, podendo variar entre todos os setores como Residencial, Corporativo, Comercial, Hotel, BTS, Instituições de Ensino e Pesquisa, Misto, Centro de convenções, Lazer, etc.



1.4 O objetivo deste Edital é prospectar, analisar e selecionar propostas de investidores, incorporadores, construtores, operadores imobiliários e outras sociedades, entidades, instituições ou associações (“Proponente”) que representem oportunidades de negócio rentáveis para o Biotic, no melhor interesse do Fundo e de seus cotistas, visando firmar parcerias para desenvolver infraestrutura, explorar negócios imobiliários e realizar construções e incorporações imobiliárias no Biotic.

1.5 O Biotic está sendo desenvolvido como um bairro planejado e multifuncional, uma "cidade viva da inovação" que integra harmonicamente espaços de moradia, trabalho, comércio, serviços, educação, pesquisa, lazer e natureza, em um ambiente tecnologicamente avançado, para gerenciar conforto e segurança da comunidade, e sustentável, respeitando os aspectos naturais e climáticos da região. A oportunidade consiste em participar, em parceria com o Fundo e sob a gestão da Companhia e da Gestora do Fundo, do desenvolvimento imobiliário deste distrito único em Brasília, aproveitando seu potencial de valorização e ambiente qualificado.

1.6 As parcerias a serem estruturadas no âmbito do Fundo podem abranger diversos modelos de negócio imobiliário, desde que aderentes à política de investimento do Fundo, conforme previsto em seu Regulamento, e economicamente justificadas, incluindo, mas não se limitando a:

- a) Desenvolvimento e incorporação de edifícios corporativos, residenciais, comerciais, hoteleiros, instituições de ensino e pesquisa ou de uso misto;
- b) Construção de empreendimentos (em regime de empreitada, locação (típica ou *Built to Suit* - BTS), exploração do direito de superfície e outros);
- c) Investimento em projetos imobiliários específicos através de diferentes estruturas (equity, dívida, Sociedades de Propósito Específico - SPEs e outros);
- d) Operação de serviços e facilidades de apoio aos empreendimentos e usuários do bairro (*facilities management*, operação hoteleira, gestão de espaços comerciais e outros);
- e) Permuta física ou financeira envolvendo terrenos ou unidades imobiliárias;
- f) Outros modelos de parceria que se mostrem vantajosos e alinhados aos objetivos do Fundo e do desenvolvimento do Biotic.

1.7 As propostas deverão obrigatoriamente respeitar os parâmetros urbanísticos definidos no Plano de Uso e Ocupação do Solo (PUOS BIOTIC - Homologado pelo Decreto nº 41.162/2020) e estar conceitualmente alinhadas ao *Masterplan* do Biotic e à convenção do



Condomínio Biotic, além de serem compatíveis com os objetivos de investimento e retorno do Fundo, conforme análise da Gestora.

1.8 Serão valorizadas propostas que incorporem elementos de inovação, tecnologia e sustentabilidade, contribuindo para a identidade do Biotic como um distrito inteligente e sustentável. Propostas relacionadas aos setores de TIC, Biotecnologia, GovTech, AgriTech, FoodTech, HealthTech, EdTech, DefenseTech, entre outros, são bem-vindas, especialmente se vinculadas a um projeto imobiliário que se enquadre na estratégia de negócios do Fundo, no que se refere ao desenvolvimento da pesquisa científica e tecnológica e à inovação no ambiente produtivo do Distrito Federal, de acordo com a Lei nº 6.620, de 10 de junho de 2020, que estabelece diretrizes de "Cidade Humana, Inteligente, Sustentável e Criativa – CHISC".

1.9 Referências: Para informações detalhadas sobre o planejamento e parâmetros urbanísticos do Parque, que deverão ser observados durante a elaboração das propostas dos Proponentes, recomenda-se a consulta aos seguintes documentos (que estarão disponíveis para consultas com a Gestora do Fundo e Companhia, assim como outros documentos estratégicos aprovados pelos órgãos competentes):

- a) Plano de Uso e Ocupação do Solo - PUOS BIOTIC (Homologado pelo Decreto nº 41.162/2020);
- b) Regulamento do Fundo;
- c) Convenção do Condomínio Biotic; e
- d) *Masterplan* do Biotic Resumido.

2 DOS DIFERENCIAIS DO BIOTIC

2.1 Veículo de Investimento Estruturado: O desenvolvimento imobiliário do Biotic é primordialmente viabilizado através do FII BIOTIC (CNPJ nº 43.617.647/0001-70), que possui como objetivo principal o investimento no desenvolvimento urbano e imobiliário do Biotic.

2.2 Gestão Profissional do Fundo: o FII Biotic é gerido pela Gestora do Fundo, empresa signatária dos princípios para o Investimento Responsável (PRI), do Pacto Global da ONU e do Carbon Disclosure Project (CDP), proporcionando uma estrutura robusta e regulamentada para investimentos e parcerias no setor.

2.3 Localização e Acessibilidade: Situado em área nobre de Brasília, adjacente ao Parque Nacional e com fácil acesso pela EPIA e futuras conexões (incluindo BRT Norte), o Biotic oferece excelente visibilidade e conectividade.

2.4 Bairro Planejado e Qualificado: O desenvolvimento segue um *Masterplan* e um PUOS que garantirão um ambiente urbano organizado, seguro e de alta qualidade, com



infraestrutura moderna (incluindo redes subterrâneas, fibra ótica), amplas áreas verdes, praças e foco na mobilidade ativa.

2.5 Mix de Usos e Conveniência: O conceito multifuncional visa criar um bairro completo, com oferta de moradia, escritórios, comércio, serviços, instituições de ensino e pesquisa, e opções de lazer, gerando fluxo e vitalidade em diferentes horários e agregando valor aos empreendimentos.

2.6 Ambiente Tecnológico e Sustentável: A infraestrutura planejada com conceitos de *Smart City* e o compromisso com a sustentabilidade (padrões LEED ND) posicionam o Biotic como um local moderno e desejável para viver, trabalhar e investir.

2.7 Fomento e Investimento: A gestão pela Biotic S/A e o suporte do FII Biotic e da Gestora do Fundo buscam viabilizar e acelerar o desenvolvimento, oferecendo um ambiente de negócios estruturado e potenciais mecanismos de financiamento e parceria.

2.8 Incentivos Fiscais: A isenção de IPTU, TLP e ITBI, conforme Lei nº 7.626/2024, representa um benefício fiscal direto e significativo para os empreendimentos a se localizarem no Biotic.

3 DA PARCERIA DE NEGÓCIO E SUAS CONDIÇÕES

3.1 A parceria de negócio objeto deste RFP será regida pelo direito privado, pela Lei nº 8.668/1993, pela regulamentação aplicável da CVM (Resolução CVM nº 175/2022 e seus anexos), pela legislação local, pelo Regulamento do Fundo e pelas disposições contratuais acordadas. A atuação da Gestora do Fundo observará seus deveres fiduciários, e a atuação da Gestora do Parque observará as normas que lhe são aplicáveis.

3.2 Somente Proponentes cujas propostas representem uma oportunidade de negócio clara e rentável para o Fundo, conforme análise prévia da Gestora do Parque e da Gestora do Fundo, e posterior avaliação pelo Comitê de Investimentos do FII BIOTIC, demonstrem capacidade para sua execução e estejam alinhados aos planos e à política de investimento do Fundo e às características e diretrizes do Biotic, conforme mencionadas nesta RFP, poderão ser selecionados.

3.3 As propostas que atenderem aos requisitos presentes nesta RFP e apresentarem maior potencial de negócio, após a análise prévia da Gestora do Parque e da Gestora do Fundo, serão submetidas à deliberação do Comitê de Investimentos do FII BIOTIC, a quem caberá a decisão final sobre a celebração da parceria.

3.4 Os projetos a serem desenvolvidos deverão incorporar, tanto nas obras de infraestrutura como das edificações, estratégias e selos de certificações ambientais, tais como



LEED, SITES, WELL, FITWELL, HQE-Aqua e GBC Casa, a serem escolhidas conforme tipologia e estratégia de desenvolvimento do Biotic.

3.5 A estruturação da parceria no âmbito do Fundo considerará, entre outros, conforme descritos no Anexo III, os seguintes aspectos avaliados pela Gestora do Fundo e pelo Comitê de Investimentos:

- a) Compatibilidade com os objetivos de desenvolvimento urbano do Biotic (PUOS e demais leis aplicáveis);
- b) Compatibilidade com o Regulamento e a política de investimento do FII BIOTIC;
- c) Definição clara de papéis, responsabilidades, divisão de contrapartidas financeiras entre o Fundo/Biotic e o Proponente;
- d) Análise de viabilidade econômico-financeira e de riscos, buscando o melhor retorno ajustado ao risco para o Fundo/Biotic;
- e) Capacidade comprovada do Proponente para executar a proposta dentro de um cronograma alinhado entre as partes;
- f) Alinhamento estratégico geral com os objetivos, características e diretrizes de desenvolvimento do distrito Biotic.

3.6 Não serão admitidos à participação, por critério da Gestora do Parque e da Gestora do Fundo, visando mitigar riscos reputacionais, regulatórios e/ou financeiros relacionados ao desenvolvimento do Biotic:

- a) Proponentes com restrições legais ou reputacionais que possam comprometer a parceria (como aqueles impedidos de contratar com a administração pública e existência de condenações transitadas em julgado por corrupção, lavagem de dinheiro ou crimes financeiros);
- b) Envolvimento em atividades ilícitas ou criminosas mediante registro em listas restritivas (bases de dados nacionais e internacionais que mantêm um registro de pessoas e sociedades que se envolveram com determinada prática ilícita, como: trabalho análogo à escravidão, lavagem de dinheiro, financiamento ao terrorismo, entre outros);
- c) Identificação de Pessoa Politicamente Exposta (PEP) envolvida com corrupção;
- d) Proponentes em processo de falência, recuperação judicial/extrajudicial, insolvência, dissolução ou liquidação;



e) Proponentes cuja proposta seja incompatível com os objetivos do Fundo ou do Biotic.

3.7 O instrumento contratual será definido em comum acordo, observadas as normas aplicáveis.

3.8 Empresas estrangeiras poderão participar por meio de filial no Brasil.

3.9 Este Edital configura um convite à apresentação de propostas de negócio (*Request for Proposal - RFP*), e não um procedimento licitatório formal nos termos da legislação de contratações públicas.

4 DAS PROPOSTAS DE PARCERIA DE NEGÓCIO

4.1 As propostas deverão conter, no mínimo, os seguintes elementos obrigatórios ("Proposta de Parceria"), focando na demonstração da oportunidade de negócio para o Fundo:

- a) Descrição dos objetivos a serem alcançados e metodologia para desenvolvimento do empreendimento imobiliário ou negócio proposto (tipo, escala, conceito), alinhados ao escopo da presente RFP;
- b) Justificativa da oportunidade de negócio para o Fundo, detalhando: modelo de negócio imobiliário, garantias atreladas ao negócio; alinhamento com a estratégia do Fundo e com o desenvolvimento do Biotic (PUOS/Masterplan); projeções de resultados/retornos para o Fundo e para o Proponente, com premissas claras;
- c) Informações sobre a capacidade técnica, gerencial e financeira do Proponente para executar o negócio proposto (incluindo experiência prévia no setor, equipe técnica, capacidade de investimento/aporte);
- d) Estrutura de capital e investimento detalhada, incluindo aportes (do Proponente e/ou esperados do Fundo), financiamentos (se houver), e forma de divisão de custos e resultados;
- e) Cronograma físico-financeiro do empreendimento/negócio proposto;
- f) Estratégias de monitoramento e avaliação do projeto;
- g) Descrição de como o projeto incorpora elementos de inovação, tecnologia ou sustentabilidade, alinhados à visão do Biotic.

4.2. As Propostas serão avaliadas de acordo com a matriz orientativa de avaliação constante no Anexo III desta RFP.



4.4. A Proposta deverá ser subscrita e assinada pelo representante legal do Proponente.

4.5. A entrega da Proposta implica adesão aos termos deste Edital e ciência de que a seleção envolverá análise prévia pela Gestora do Parque e pela Gestora do Fundo, e decisão final pelo Comitê de Investimentos do FII BIOTIC, com base na oportunidade de negócio para o Fundo e observância dos deveres fiduciários aplicáveis.

4.6. Informações adicionais sobre o Biotic e o Fundo podem ser consultadas nos canais oficiais da Companhia (www.bioticsa.com.br/como-fazer-parte), da Gestora do Fundo (<https://integralbrei.com.br/fundos/>, neste link, acessar “FII Biotic”) e do site do Biotic (<https://bioticbrasil.com.br/>).

5 DO PROCESSO SELETIVO

5.1 Os Proponentes deverão encaminhar os seguintes documentos para o e-mail parcerias@brei.com.br, com cópia para parcerias@bioticsa.com.br, a qualquer tempo a partir da data de publicação deste Edital:

- a) Formulário de Apresentação (Anexo I desta RFP) devidamente preenchido, assinado e acompanhado da documentação comprobatória das informações prestadas;
- b) Propostas de Parceria Comercial e Técnica.

5.2 Todos os documentos emitidos e apresentados pelo Proponente deverão estar na forma de digitação, em idioma português do Brasil, perfeitamente legíveis, sem emendas, rasuras e/ou entrelinhas.

5.3 Análise Prévia: A Gestora do Parque e a Gestora do Fundo analisarão as propostas recebidas quanto à sua completude, aderência aos requisitos deste RFP, alinhamento com os planos do Biotic (PUOS/Masterplan) e com a política de investimento do Fundo, bem como a atratividade preliminar da oportunidade de negócio.

5.4 Seleção para Análise Aprofundada: As Propostas consideradas mais promissoras na análise prévia poderão ter seus Proponentes comunicados e convocados para fases subsequentes, que podem incluir apresentação detalhada, *due diligence*, solicitação de documentos do Anexo II desta RFP e negociação de termos preliminares do negócio. A comunicação sobre o *status* da proposta ocorrerá em prazo razoável após a conclusão do ciclo de análise em que a proposta foi incluída.

5.5 Submissão ao Comitê de Investimentos: As propostas que avançarem satisfatoriamente nas fases anteriores serão, a critério da Gestora do Fundo e da Gestora do



Parque, submetidas à análise e deliberação final do Comitê de Investimentos do FII BIOTIC, a quem compete aprovar a realização do investimento/parceria pelo Fundo.

5.6 A Companhia e/ou a Gestora do Fundo poderão solicitar documentos adicionais que julgarem convenientes ou realizar diligências a qualquer momento.

5.7 A seleção das propostas em qualquer fase será baseada na análise da Gestora do Parque e/ou da Gestora do Fundo, atuando no melhor interesse do Fundo e de acordo com suas políticas e deveres fiduciários, conforme mencionadas nesta RFP, considerando a atratividade da oportunidade de negócio, capacidade do parceiro e alinhamento estratégico.

6 CRONOGRAMA

6.1 Fluxo Contínuo: Este Edital vigorará por prazo indeterminado a partir de sua publicação, permitindo o recebimento de propostas em fluxo contínuo.

6.2 Análise Periódica: As propostas serão organizadas e analisadas em ciclos periódicos (ex: mensalmente, bimestralmente, ou conforme definição interna da Gestora do Parque e da Gestora do Fundo), ou conforme a demanda e oportunidade.

6.3 Encerramento ou Alteração: A Gestora do Parque reserva-se o direito de, a qualquer tempo e a seu critério, suspender, alterar ou encerrar o recebimento de novas propostas no âmbito deste Edital, mediante comunicação pública pelos mesmos meios de sua divulgação inicial. As propostas já recebidas até a data de eventual suspensão ou encerramento continuarão o fluxo de análise normal.

7 PROCEDIMENTOS GERAIS

7.1 A seleção para análise aprofundada ou negociação pela Gestora do Parque e/ou Gestora do Fundo não garante a aprovação final pelo Comitê de Investimentos do FII BIOTIC nem gera direito adquirido à celebração da parceria.

7.2 Propostas desalinhadas com os interesses do Fundo, ou que apresentem modificações substanciais não acordadas, ou com inconformidades documentais relevantes podem ser desconsideradas a qualquer tempo.

7.3 Em nenhuma hipótese serão reembolsadas quaisquer despesas incorridas pelos Proponentes na elaboração e apresentação de suas propostas.

7.4 As informações prestadas pelos Proponentes poderão ser utilizadas pela Gestora do Parque e pela Gestora do Fundo, e compartilhadas com a administradora e outros prestadores de serviço do Fundo, resguardado o devido sigilo.



7.5 A Gestora do Parque e a Gestora do Fundo reservam-se o direito de suspender ou cancelar este RFP ou de não selecionar nenhuma proposta, a seu critério, atuando no melhor interesse do Fundo.

Brasília, 12 de maio de 2025.

Vitor Guimarães Bidetti

BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.

(Gestora do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BIOTIC)



ANEXO I - FORMULÁRIO DE APRESENTAÇÃO

DADOS DO PROPONETE			
1. Razão Social:			
2. CNPJ:			
3. Endereço:			
4. Nº:	5. Complemento:		6. Bairro:
7. CEP:	8. Cidade:	9. Estado:	10. País:
PRINCIPAL EXECUTIVO			
11. Nome:			
12. Cargo:		13. E-mail	
CONTATOS			
14. Nome:			
15. Telefone:		16. Celular:	
17. E-mail:		18. Site:	
APRESENTAÇÃO DO PROPONENTE			
19. Apresente a empresa através de itens como, focando na experiência relevante para a proposta, especialmente em desenvolvimento/investimento imobiliário: a) Histórico; b) Área de negócio; c) Objetivos estratégicos; d) Principais produtos, projetos e/ou serviços e seus diferenciais; e) Mercados de atuação; f) Parceiros estratégicos (se houver); g) Planos/projetos de crescimento/desenvolvimento e expansão; h) Demonstração Financeira dos últimos três exercícios financeiros; i) Contrato/Estatuto Social; e j) Apresentação Institucional.			
JUSTIFICATIVA DA PROPOSTA			
20. Razões/motivações para propor a parceria ao FII BIOTIC;			
19. Formas de apoio ou colaboração esperadas da Gestora ou do Fundo (se aplicável);			
DESCRIÇÃO DO NEGÓCIO/EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO NO BIOTIC			
21. Que tipo de negócio deseja estabelecer no BIOTIC (Residencial, Corporativo, Comercial, Hotel, BTS, Instituições de Ensino e Pesquisa, Misto, etc.)?;			
22. Qual o conceito e a escala do empreendimento proposto (área construída estimada, número de unidades/pavimentos, público-alvo, diferenciais)?;			
23. Qual o modelo de negócio e estrutura de parceria propostos (incorporação para venda/locação, BTS, Permuta, Investimento direto do Fundo, como parcerias societárias, co-investimento, etc.)? Descreva a estrutura de capital e investimento prevista;			



24. Descreva a aderência do projeto ao mercado-alvo (análise de demanda, potencial de mercado, concorrência);
25. Breve descrição da equipe técnica e gerencial a ser dedicada ao projeto imobiliário (principais qualificações);
26. Como o projeto se alinha aos parâmetros do PUOS BIOTIC e aos conceitos gerais do Masterplan (uso do solo, volumetria, integração urbana, sustentabilidade, etc.)?;

DIFERENCIAIS DO PROJETO (OPCIONAL/VALORIZADO)

27. Demonstre, se aplicável, como o projeto incorpora elementos inovadores, tecnológicos ou de sustentabilidade que o diferenciam e agregam valor ao distrito BIOTIC;

CAPACIDADE FINANCEIRA E EXPERIÊNCIA

28. Demonstre a capacidade financeira do Proponente para os aportes/investimentos previstos na proposta (apresentar informações ou documentos comprobatórios, se disponíveis nesta fase).
29. Apresente brevemente o portfólio de projetos imobiliários já desenvolvidos ou investidos pelo Proponente (se aplicável, pode anexar material).
30. Demonstre articulações estratégicas ou planos de expansão relevantes para o projeto (se aplicável).

DECLARAÇÃO

Declaro que **li** e **entendi** os termos da “*Apresentação de Propostas (RFP) – 01/2025: Oportunidades de Negócio e Parcerias Imobiliárias no Âmbito do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Biotic*”, que as informações declaradas são verdadeiras e que estou ciente de que este processo visa identificar oportunidades de negócio para o FII BIOTIC, sendo a seleção realizada pela Gestora do Fundo com base em critérios de atratividade para o Fundo.

(Local, data) _____, ____/____/____

Nome do Representante Legal



ANEXO II – LISTA DE DOCUMENTOS (CHECKLIST PARA PROPONENTES SELECIONADOS PARA ANÁLISE APROFUNDADA)

(Sugestão de agrupamento e adaptação ao foco imobiliário/FII. A lista exata pode variar conforme a natureza da proposta e da parceria, sendo esta uma base geral. A Gestora poderá solicitar documentos adicionais.)

1. HABILITAÇÃO JURÍDICA E IDENTIFICAÇÃO

- a) Cópia do Contrato ou Estatuto Social atualizado e consolidado.
- b) Documentos de eleição dos administradores/diretores atuais.
- c) Organograma societário (se aplicável).
- d) Cartão do CNPJ emitido pela Receita Federal.
- e) Documento de identificação do(s) representante(s) legal(is) que assinará(ão) o contrato.
- f) Dados de todos os sócios/diretores/administradores relevantes para a parceria (nome completo, CPF).

2. REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA

- a) Prova de regularidade para com as Fazendas Federal/INSS, Estadual, Municipal ou do Distrito Federal (Certidões Negativas ou Positivas com Efeito de Negativa).
- b) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS - CRF), se aplicável.
- c) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).
- d) Declaração de não empregabilidade de menor de idade.

3. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA (Conforme aplicável à proposta)

- a) Comprovação de aptidão para desempenho da atividade proposta (ex: registro no CREA/CAU para construtoras/incorporadoras, licenças de operação, etc.).
- b) Habilitação e/ou autorização específica para o exercício da atividade a ser prestada (se houver).
- c) Apresentação do portfólio de projetos similares já realizados (descrição, volume, localização).
- d) Histórico profissional e currículo da equipe técnica chave (sócios, diretores, engenheiros, arquitetos, etc.).
- e) Manifestação detalhada de competências e conhecimentos técnicos específicos para o projeto.
- f) Especificação do serviço/empreendimento e como se dará a execução (etapas, módulos, cronograma detalhado).



- g) Qualidade de serviços/projetos já prestados anteriormente (atestados, certificados, se houver).
- h) Reputação no mercado.

4. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

- a) Balanços patrimoniais e demonstrações de resultado dos últimos exercícios sociais.
- b) Comprovação de patrimônio líquido ou garantias compatíveis com o porte do investimento/parceria proposto.
- c) Certidões negativas de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.
- d) Outros documentos que a Gestora julgue necessários para avaliar a solidez financeira do Proponente.

5. DOCUMENTOS DA PROPOSTA ESPECÍFICA

- a) Detalhamento do Preço ou Estrutura de Custos/Receitas da parceria.
- b) Garantias oferecidas ou requeridas atreladas ao objeto da parceria.
- c) Plano de Negócios detalhado para a parceria.

6. DECLARAÇÕES E POLÍTICAS (Como indicador de boas práticas)

- a) Declaração de que não possui conflitos de interesse com o Fundo, a Gestora ou seus administradores.
- b) Declaração de integridade e conformidade (compliance).
- c) Plano de continuidade de negócios (se aplicável à operação proposta).
- d) Declaração de existência e/ou aderência a políticas internas de: Plano de continuidade de negócios (se aplicável à operação proposta); Segurança da informação; Anticorrupção; e Prevenção à lavagem de dinheiro.



ANEXO III – MATRIZ ORIENTATIVA DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

Com o objetivo de conferir maior transparência e previsibilidade às análises das propostas, apresenta-se abaixo uma matriz orientativa de avaliação, a ser utilizada como referência não vinculante pelas equipes técnicas e Comitê de Investimentos do Fundo:

1. ESCALA DE PONTUAÇÃO

Cada critério da matriz será avaliado com base em uma escala de 1 a 5, conforme descrição a seguir:

Nota	Descrição
5	Excelente: supera amplamente os requisitos e apresenta diferenciais claros
4	Muito bom: atende integralmente e com consistência
3	Regular: atende minimamente, mas com algumas limitações
2	Fraco: atendimento parcial ou insuficiente com riscos evidentes
1	Inadequado: não atende ao critério ou apresenta falhas relevantes

A nota final de cada proposta será calculada com base na **média ponderada** das pontuações atribuídas por critério, considerando os respectivos pesos.

2. CLASSIFICAÇÃO ORIENTATIVA DAS PROPOSTAS

Faixa de Pontuação Final	Classificação	Encaminhamento
4,5 – 5,0	Excelência	Priorizada para aprovação
3,5 – 4,49	Aprovada	Sujeita a ajustes e validações
2,5 – 3,49	Pré-projeto	Pode avançar com reformulação, complementação de estudos ou estruturação técnica e financeira mais robusta
Abaixo de 2,5	Não recomendada	Desclassificada

3. CRITÉRIOS E PESOS

Critério	Peso Referencial (%)	Elementos Considerados
----------	----------------------	------------------------



<u>1. Aderência urbanística ao PUOS/Masterplan</u>	20%	Grau de compatibilidade com uso do solo, coeficiente de aproveitamento, volumetria integração urbana, sustentabilidade, tipologia de uso, relação com espaços públicos e integração ao entorno conforme definido no PUOS BIOTIC - Homologado pelo Decreto nº 41.162/2020 e <i>Masterplan</i> do Biotic.
<u>2. Retorno estimado para o FII BIOTIC</u>	20%	Projeções econômico-financeiras com estimativas de receitas, TIR esperada, payback, margem de segurança e relação risco-retorno. Serão valorizadas propostas com robustez nas premissas e cenários de sensibilidade.
<u>3. Capacidade técnica e gerencial</u>	15%	Qualificação e experiência da equipe técnica envolvida, portfólio de projetos similares realizados, certificações profissionais e gestão de ativos imobiliários.
<u>4. Capacidade financeira e estrutura de capital</u>	15%	Estrutura de capital e investimento detalhada, incluindo, capacidade de aporte, liquidez, garantias atreladas, estruturação de funding, rating (se houver), demonstrações contábeis, acesso a financiamentos e parcerias financeiras e forma de divisão de custos e resultados.
<u>5. Inovação, tecnologia e sustentabilidade</u>	15%	Incorporação de tecnologias construtivas inovadoras, automação predial, eficiência energética, uso de energias renováveis, certificações ambientais (LEED, WELL, SITES, etc.) e impacto socioambiental positivo.
<u>6. Alinhamento estratégico com os objetivos do BIOTIC</u>	10%	Coerência do projeto com os setores priorizados (TIC, Biotecnologia, GovTech, FoodTech, HealthTech, EdTech, DefenseTech, etc), integração com a missão institucional da Gestora do Parque, potencial de valor para o Biotic, como um distrito inteligente e sustentável.
<u>7. Riscos jurídicos ou reputacionais</u>	5%	Análise de restrições legais ou reputacionais, envolvimento em litígios relevantes que possam comprometer a parceria, registro em listas restritivas, identificação de Pessoa Politicamente Exposta (PEP) envolvida com corrupção, existência de processo de falência, recuperação judicial/extrajudicial, insolvência, dissolução ou



		liquidação e riscos contratuais acerca do interesse e proteção das partes.
--	--	--

Total: 100% (os pesos definidos nesta matriz orientativa deverão ser aplicados uniformemente, podendo ser ajustados apenas por decisão justificada e previamente divulgada pela Gestora do Fundo, quando a natureza da proposta exigir estrutura de avaliação específica. Em qualquer caso, os critérios adotados deverão assegurar a isonomia entre proponentes de mesma categoria).

FII BIOTIC - RFP parcerias imobiliárias_Versão Final 12.05.docx

Documento número #01802281-c8bf-439a-82f3-985a378c2d79

Hash do documento original (SHA256): 9efcfc831eba3ba48f90b183e89fe022c7d013b6bf2648f94c6de048cbd0d3fc

Assinaturas**Vitor Guimarães Bidetti**

CPF: 064.631.608-73

Assinou em 12 mai 2025 às 16:53:44

*Vitor Guimarães Bidetti*
Vitor Guimarães Bidetti**Log**

- 12 mai 2025, 16:26:17 Operador com email anna.rico@brei.com.br na Conta 8200ef3d-5490-484a-8a67-246c4e91db02 criou este documento número 01802281-c8bf-439a-82f3-985a378c2d79. Data limite para assinatura do documento: 11 de junho de 2025 (16:26). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 12 mai 2025, 16:27:00 Operador com email anna.rico@brei.com.br na Conta 8200ef3d-5490-484a-8a67-246c4e91db02 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 27 de julho de 2025 (13:10).
- 12 mai 2025, 16:27:00 Operador com email anna.rico@brei.com.br na Conta 8200ef3d-5490-484a-8a67-246c4e91db02 adicionou à Lista de Assinatura:
vitor.bidetti@brei.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Vitor Guimarães Bidetti e CPF 064.631.608-73.
- 12 mai 2025, 16:53:44 Vitor Guimarães Bidetti assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail vitor.bidetti@brei.com.br. CPF informado: 064.631.608-73. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 496bcd(...), vide anexo manuscript_12 mai 2025, 16-53-30.png. IP: 179.191.123.102. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5717664 e longitude -46.6895638. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1201.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 12 mai 2025, 16:53:46 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 01802281-c8bf-439a-82f3-985a378c2d79.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 01802281-c8bf-439a-82f3-985a378c2d79, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Vitor Guimarães Bidetti

Assinou o documento em 12 mai 2025 às 16:53:44

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 496bcd(...)



Vitor Guimarães Bidetti

Vitor Guimarães Bidetti
manuscript_12 mai 2025, 16-53-30.png