Biotic Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada – CNPJ nº 43.617.647/0001-70

(Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ nº 33.850.686/0001-69)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente em 30 de junho de 2026

Ref.: Relatório nº 268OG-003-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
Biotic Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Biotic Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Biotic Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | Biotic FII | GTB63811

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2026, o Fundo detinha investimento em imóvel mensurado a valor justo no montante de R$ 1.060.000 mil, o equivalente a 99,98% do Patrimônio Líquido do Fundo. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborada pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise da conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da matrícula atualizada do imóvel; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas na revisão do laudo a valor justo da propriedade para investimento. Os procedimentos realizados contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método comparativo direto de dados de mercado; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do valor justo de propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis. Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria.
Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo.
Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 25 de setembro de 2026.

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Rafael Dominguez Barros
Contador CRC 1SP-208.108/O-1

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | Biotic FII | GTB63811

BIOTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ: 43.617.647/0001-70

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 33.850.686/0001-69

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
30 de junho de 2026

Balanços Patrimoniais
Em 30 de junho de 2026 e 2025
(Em milhares de reais)

	Notas	30.06.2026		30.06.2025	
ATIVO		**Em R$ mil**	**PL%**	**Em R$ mil**	**PL%**
Ativos Financeiros		**1.062.221**	**100,19%**	**1.085.764**	**100,32%**
Cotas de Fundo de Renda Fixa	**4**	**2.221**	**0,21%**	**5.764**	**0,53%**
Propriedade para investimento	**5**	**1.060.000**	**99,98%**	**1.080.000**	**99,79%**
Imóveis Acabados		990.000	93,37%	990.000	91,47%
Ajuste ao Valor Justo		70.000	6,61%	90.000	8,32%
Outras Rendas a receber		**2**	**0,00%**	**7**	0,00%
Outros Valores e Bens		**39**	**0,00%**	**40**	0,00%
TOTAL DO ATIVO		**1.062.262**	**100,19%**	**1.085.811**	**100,32%**
PASSIVO		**2.021**	**0,19%**	**3.507**	**0,32%**
Encargos a Pagar		-	0,00%	17	0,00%
Provisão para pagamentos a efetuar		1.967	0,00%	3.440	0,32%
Valores a pagar Administradora		54	0,19%	50	0,00%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**1.060.241**	**100,00%**	**1.082.304**	**100,00%**
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**1.062.262**	**100,19%**	**1.085.811**	**100,32%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BIOTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ: 43.617.647/0001-70

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 33.850.686/0001-69

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
30 de junho de 2026

Demonstração do Resultado
Em 30 de junho de 2026 e 2025
(Em milhares de Reais)

Composição do resultado do período	**Nota**	**30.06.2026**	**30.06.2025**
Propriedades para Investimento		**(19.942)**	**55.723**
Ajuste ao Valor Justo	**5**	(20.000)	55.700
Rendas de Aluguéis		-	-
Demais Receitas/Despesas		58	23
Renda de títulos de renda fixa e outras TVM		**315**	**163**
Valorização/Desvalorização de Aplicações de fundos		315	163
Demais Despesas		**(6.740)**	**(6.362)**
Remuneração da Administração	**9**	(663)	(600)
Auditoria e custódia		(44)	(38)
Taxa de fiscalização		(51)	(53)
Consultoria/assessoria técnica	**10**	(4.222)	(484)
Consultoria/assessoria Jurídica		-	(562)
Outras despesas		(1.761)	(4.625)
Lucro/(Prejuízo) líquido do período		**(26.367)**	**49.524**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BIOTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ: 43.617.647/0001-70

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 33.850.686/0001-69

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
30 de junho de 2026

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
Em 30 de junho de 2026 e 2025
(Em milhares de reais)

	Cotas de investimentos integralizadas	Lucro Acumulado	Total
Patrimônio Líquido em 30.06.2024	**990.000**	**32.780**	**1.022.780**
Integralização de Cotas no Exercício	10.000	-	10.000
Lucro / Prejuízo do Exercício	-	49.524	49.524
Patrimônio Líquido em 30.06.2025	**1.000.000**	**82.304**	**1.082.304**
Integralização de Cotas no Exercício	4.300	-	4.300
Variações Resgate de Cotas no Exercício	4	-	4
Lucro / Prejuízo do Exercício	-	(26.367)	(26.367)
Patrimônio Líquido em 30.06.2026	**1.004.304**	**55.937**	**1.060.241**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BIOTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ: 43.617.647/0001-70

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 33.850.686/0001-69

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
30 de junho de 2026

Demonstrações dos Fluxos de Caixa
Em 30 de junho de 2026 e 2025
Método Direto
(Em milhares de reais)

	30.06.2026	30.06.2025
Pagamento de despesas com taxa de administração	(659)	(1.900)
Pagamento despesas cartorárias	(291)	(1)
Pagamento despesas taxa de fiscalização	(51)	(151)
Pagamento despesas taxa de registro	(10)	(62)
Pagamento despesas serviços advocatícios	(143)	(122)
Pagamento da Distribuição de Cotas	-	(422)
Pagamento de taxa de cancelamento	-	(300)
Pagamento Avaliação/Vistoria imobiliária	(30)	(15)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços	(6.942)	(1.287)
Pagamento de despesas com auditoria	(44)	(74)
Outras despesas administrativas	(23)	(34)
Receita Prêmio locação	35	16
Outros valores a receber	-	(47)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**(8.158)**	**(4.399)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aplicação Cotas Fundo de Investimento		-
Resgate Cotas Fundo de Investimento		-
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	**-**	**-**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Emissão de cotas	4.300	10.000
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	**4.300**	**10.000**
Rendimentos com fundos de renda Fixa (Caixa e equivalente de caixa)	**315**	**163**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(3.543)**	**5.764**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.764	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	2.221	5.764
Aumento/Redução de caixa e equivalentes	**(3.543)**	**5.764**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Nota 1 Contexto operacional

O Biotic Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 17 de setembro de 2021, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, e é regido pelo seu regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis. Iniciou suas atividades em 17 de setembro de 2021, com a 1ª oferta iniciada em 23/03/2022, na qual ocorreu a integralização das cotas por meio de conferência de bens e direito relativos ao ativo (imóvel). O Fundo é destinado a investidores qualificados.

O Fundo tem como objetivo o desenvolvimento urbano e imobiliário do BIOTIC, por meio da aquisição do imóvel onde será realizada a implantação do Distrito de Inovação BIOTIC ("BIOTIC"), localizado na Região Administrativa do Lago Norte, Parque Tecnológico Capital Digital, Lote 01 e, complementarmente, 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 Resolução CVM nº 84/2022 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.

Adicionalmente, o Fundo poderá realizar operações com instrumentos financeiros derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial (hedge), visando mitigar riscos relacionados à oscilação de preços, taxas de juros, índices de inflação ou outros fatores que possam impactar negativamente os ativos do Fundo. A política de utilização de derivativos será pautada pela prudência e alinhada ao perfil de risco do Fundo, sendo vedada a alavancagem. Os valores reconhecidos no resultado do período decorrentes dessas operações serão devidamente registrados na demonstração de resultados, conforme as normas contábeis aplicáveis. As operações serão realizadas com contrapartes autorizadas e registradas na CVM ou em mercados organizados.

Nota 2 Elaboração das demonstrações contábeis

a) As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), seguindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas demais orientações e normas contábeis emanadas da CVM, conforme aplicável.

b) As demonstrações contábeis incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

c) A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

d) As demonstrações contábeis de 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 25 de setembro de 2026.

Nota 3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data de contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

c. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são registrados ao valor da transação inicial. Posteriormente, são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados em uma alienação. O "valor justo" é o preço que seria pago pelo ativo no mercado.

O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados é baseado nos preços de mercado, os que não são negociados em mercados são determinados mediante o uso de técnica de avaliação.

d. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros são reconhecidos no resultado.

e. Propriedades para investimento

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos. Os valores foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administração do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou alienação delas.

f. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

g. Lucro por cota

O lucro por cota é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício. No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo apresentou um prejuízo por cota de R$ 0,02625 (lucro de R$ 0,04952 em 2025).

h. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas na Nota Explicativa nº 3.e nº 5.c.

Nota 4 Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

Em conformidade com a política de gestão de caixa e liquidez do Fundo, os recursos disponíveis foram temporariamente alocados em instrumentos financeiros de natureza não imobiliária, com o objetivo de otimizar a rentabilidade do capital não comprometido com operações imobiliárias.

Em 30 de junho de 2026, o Fundo mantinha investimentos em cotas de fundos de renda fixa, os quais apresentam baixo risco e alta liquidez, compatíveis com a estratégia de preservação de capital e disponibilidade imediata para futuras alocações no setor imobiliário ou equivalente de caixa.

Cotas de Fundo de Renda Fixa	30.06.2026	30.06.2025
BRB RENDE FÁCIL FIRF CP AUTOMATICO	2.221	5.764

Nota 5 Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

a. Investimento imobiliário

Investimento	30.06.2025	Ajuste do valor justo	30.06.2026
Parque Tecnológico Capital Digital, Lote 01	1.080.000	(20.000)	1.060.000

b. Relação do bem imóvel:

Imóvel: Lote 01, do Parque Tecnológico Capital Digital.
Matrícula: 109.616.
Cartório: 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, Livro 2.
Endereço: Lote nº 01, do Parque Tecnológico Capital Digital – Brasília – DF.
Área Total do Terreno: 958.898,00 m².
Área Homogeneizada do Terreno: 920.353,50 m².
Valor Patrimonial em 30/06/2026: R$ 1.060.000.000 (um bilhão e 60 milhões de reais).

Estágio: O FII BIOTIC é um fundo imobiliário voltado para o desenvolvimento do Parque Tecnológico Biotic, em Brasília/DF, com foco em projetos de inovação e tecnologia. O empreendimento tem como finalidade econômica estruturar o Distrito de Inovação BIOTIC, por meio da implantação de infraestrutura e da exploração de negócios imobiliários destinados à instalação de empresas, instituições de pesquisa, universidades e demais agentes do ecossistema de inovação.

Atualmente, encontra-se em fase de estruturação, com os projetos executivos de infraestrutura com conclusão prevista para novembro, segundo informações do Gestor. Paralelamente, estão em andamento as definições de faseamento, orçamento e cronograma para o início das obras, além da contratação de empresas de engenharia, arquitetura e tecnologia para viabilizar os projetos. As próximas etapas compreendem a execução das obras de infraestrutura e a implantação gradual das áreas destinadas à ocupação, com geração de benefícios econômicos futuros por meio da valorização do ativo, da exploração imobiliária dos espaços e da ocupação progressiva por instituições aderentes ao ecossistema de inovação.

c. Método para determinação do valor justo.

A *Colliers* Internacional do Brasil Consultora Ltda. foi contratada em maio de 2026 para realizar a avaliação do imóvel localizado no Parque Tecnológico Capital Digital, Lote 01 – Brasília/DF, referente à data base de junho de 2026. Consta do laudo nº 16.372/2026, datado do dia 10.06.2026, que o valor apurado do patrimônio é de R$1.060.000 (Um bilhão e sessenta milhões de reais).

Para a estimativa dos valores do terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados levaram em consideração todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Nota 6 Gerenciamento de riscos

1. Fatores de risco

Não obstante a diligência da Administradora e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, a situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora e do Gestor, que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

1.1. Riscos Associados ao Setor Imobiliário

(i) Risco de exposição associado à locação, arrendamento e venda de imóveis. A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Alvo que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(ii) Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Ativos Alvo. Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos Alvo não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas do Fundo poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Alvo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Alvo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

(iii) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Ativos Alvo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Ativos Alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos Ativos Alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

(iv) Risco de sujeição dos Ativos Alvo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário. Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (a) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (b) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (d) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida retomar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor de aluguel dos Ativos Alvo.

(v) Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

(vi) Taxa de Ocupação Imobiliária. A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis. Sendo assim, o empreendimento pode não vir a obter o sucesso pretendido, prejudicando o plano de rentabilidade estimado.

1.2 Riscos Relacionados ao Investimento em FII

(i) A Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(ii) Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes do beneficiamento e da alienação dos Ativos Alvo.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores recebidos pelo Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, conforme acima especificados.

(iii) Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (a) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (b) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

(iv) Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída. Para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo, é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas emissões de Cotas que poderão ocorrer.
Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.

(v) Riscos Decorrentes do Prazo do Fundo e das Cotas. O Fundo não tem prazo de duração determinado. Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário, conforme o caso. Ainda, tendo em vista que o Fundo é constituído como um fundo fechado, o investidor não poderá resgatar suas Cotas a não ser quando da liquidação do Fundo e/ou do vencimento de cada emissão de Cotas.

(vi) os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes do beneficiamento e da alienação dos ativos alvo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores recebidos pelo Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos integrante da carteira do Fundo;

(vii) risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes do Fundo cujo perfil de maturação é de longo prazo. Em virtude disso, a Administradora do Fundo poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos, que podem, inclusive, obrigar a Administradora a aceitar descontos nos seus respectivos preços, de forma a realizar sua negociação em mercado.

(viii) risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos ativos alvo, o que poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou renovar a locação de espaços dos ativos alvo em condições favoráveis, gerando, por sua vez, uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas;

(ix) o valor de mercado dos ativos alvo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos alvo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas;

(x) durante o prazo de duração do Fundo, existe o risco de o Fundo ter despesas extraordinárias e eventuais perdas patrimoniais, não estando limitadas ao valor do Capital Subscrito pelos cotistas. Em razão da natureza condominial do Fundo, os cotistas são responsáveis por suprir os recursos necessários para reverter um eventual patrimônio líquido negativo. Em qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas;

(xi) o risco de mercado a que se sujeitam as operações realizadas pelo Fundo caracterizam-se primordialmente, mas não se limitam: (a) pela possibilidade de flutuações nos preços dos ativos que integram ou que vierem a integrar a carteira do Fundo, o que reflete diretamente no valor das cotas do Fundo, sendo que os recursos aplicados pelos cotistas podem valorizar-se ou sofrer depreciação de preços e cotações de mercado no período entre o investimento realizado e o resgate de cotas; (b) pela iminência ou ocorrência de alterações, isoladas ou simultâneas, de condições econômicas, políticas, contábeis, legais, fiscais e regulatórias que podem causar oscilações significativas no mercado, bem como afetar adversamente o preço dos ativos e também, níveis de locação; (c) pelas oscilações das taxas de juros e alterações na avaliação de crédito, pelos agentes de mercado, dos emissores ou garantidores que podem afetar adversamente o preço dos respectivos ativos da carteira;

(xii) o risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como incerteza quanto ao desempenho dos ativos alvos, podem ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas contábeis até o valor das operações contratadas e não liquidadas;

(xiii) a carteira poderá estar concentrada em determinados valores mobiliários, observados os limites de concentração descritos no Regulamento, tomando os riscos dos investimentos diretamente relacionados ao desempenho de tais emissores, não havendo garantia quanto ao desempenho dos mesmos e não podendo a Administradora e o Gestor serem responsabilizados por qualquer depreciação da carteira, ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas, salvo em casos de comprovada má-fé ou manifesta negligência;

(xiv) não há como garantir que as regras atualmente aplicáveis ao Fundo e aos cotistas permanecerão vigentes. A eventual interferência do Governo e órgãos reguladores

No mercado como a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, Conselho Monetário Nacional, o Banco Central do Brasil e demais instituições podem impactar os preços dos ativos. Mudanças nas regulamentações ou legislações aplicáveis a fundos de investimentos e ao setor das Companhias Alvo, inclusive tributárias, podem impactar nos preços dos ativos, na capacidade dos cotistas em realizar investimentos e nos resultados das posições assumidas pelo Fundo, e, por sua vez, nos valores patrimoniais, de cotas e nas modalidades operacionais integrantes da carteira do Fundo;

(xv) poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas; e (iii) na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas terem a sua participação no capital do Fundo diluída;

(xvi) outros riscos ocorridos por motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e Gestor, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, modificação nas regras aplicáveis aos ativos integrantes da Carteira, alterações políticas, ambientais, econômicas e fiscais, os quais, se materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas cotas.

1.3 Riscos relativos ao Imóvel Alvo

(i) Risco relacionados à cobrança dos ativos integrantes da Carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, inclusive pagamento de despesas que podem não estar cobertas integralmente pela Reserva de Caixa, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter qualquer procedimento em defesa de seus interesses, inclusive os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos ou pagamento de despesas para as quais as disponibilidades do Fundo não sejam suficientes, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do referido aporte.
A Administradora não será responsável pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas pelo Fundo caso as disponibilidades do Fundo não sejam suficientes e os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Nesse caso, o Fundo e, consequentemente, os Cotistas poderão sofrer prejuízos.
(ii) Risco de Sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física das unidades imobiliárias que integram o BIOTIC, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão não ser suficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, o Patrimônio do Fundo e, consequentemente, o valor das Cotas, será afetado adversamente.

Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos das apólices de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

(iii) Risco das Contingências Ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem acarretar perda do valor do Imóvel Alvo e demais Ativos Alvo e/ou, quando aplicável, implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Imóvel Alvo e demais Ativos Alvo e, consequentemente, para o Fundo, o que pode afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e o valor das Cotas. Adicionalmente, a ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis subjacentes ao Imóvel Alvo e ao BIOTIC, afetando negativamente o Fundo e a rentabilidade e o valor das Cotas.

(iv) Riscos Relativos ao Perecimento do Imóvel Alvo e demais Ativos Alvo. Caso o Imóvel Alvo e o BIOTIC pereçam ou tenham seu valor depreciado, haverá impactos negativos sobre o Patrimônio Líquido do Fundo e, consequentemente, o valor das Cotas.

(v) Risco de Despesas Extraordinárias do Imóvel Alvo e demais Ativos Alvo. O Fundo, na qualidade de proprietário direto do Imóvel Alvo e demais Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção do Imóvel Alvo. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas.

(vi) Riscos Decorrentes de Eventuais Contingências Identificadas. No âmbito da auditoria imobiliária para a aquisição do Imóvel Alvo foram apuradas contingenciais cíveis, ambientais e fiscais relativos os ao proprietário anterior do Imóvel Alvo e ao Imóvel Alvo. Dívidas e obrigações de natureza propter rem, que podem ser cobradas do Fundo, na qualidade proprietário do Imóvel Alvo, ainda que referentes a momento anterior à transferência da propriedade. Ainda, no âmbito da auditoria imobiliária, foi verificada existência de Ação Civil Pública cujo objeto consiste na demonstração da ocorrência de ilegalidades e imperfeições constantes do procedimento de licenciamento ambiental referente ao BIOTIC e do Auto de Infração referente a supressão de vegetação no Imóvel Alvo. O atendimento das exigências e condicionantes das licenças ambientais e dos termos de compromissos firmados no âmbito administrativo para sanar as irregularidades no licenciamento ambiental do BIOTIC são condições indispensáveis para a viabilidade do BIOTIC.

(vii) Riscos Decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis. Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal do Imóvel Alvo poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição do Imóvel Alvo que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação ao Imóvel Alvo, poderão prejudicar a rentabilidade do Imóvel Alvo e demais Ativos Alvo e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Além disso, o Fundo poderá efetivamente adquirir Ativos Alvo sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Alvo que seja objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo.

1.4 Riscos adicionais

(i) Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

(ii) Risco de Concentração da Carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a transferência do Imóvel Alvo e demais Ativos Alvo ao seu patrimônio e o saldo restante será destinado para a aquisição dos Ativos Financeiros, de acordo com a sua política de investimento. O Fundo, dessa forma, concentrará seus recursos no Imóvel Alvo. Assim sendo, não compõe o escopo da política de investimento do Fundo diversificar os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, o que gera uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da Carteira no Imóvel Alvo, nos demais Ativos Alvo, e nos Ativos Financeiros.

(iii) Risco de Pouca Diversificação Regional. O Fundo concentrará seus investimentos no Distrito Federal, concentrando, portanto, o risco de crédito e de desempenho. Nessa hipótese, os resultados do Fundo dependerão exclusivamente dos fundamentos econômicos e políticos do Distrito Federal e dos bairros onde estejam localizados o BIOTIC, o que poderá impactar de forma negativa nos resultados do Fundo e, consequentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

(iv) Risco de Alteração da Legislação Aplicável. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, ambiental, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações.

Ademais, poderá ocorrer interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, o Fundo pode sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, conforme aplicável, ou, ainda, estar sujeito a sanções criminais (inclusive seus administradores).

As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem gerar custos adicionais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão de licenças e autorizações necessárias para a exploração e/ou comercialização do Imóvel Alvo e demais Ativos Alvo, gerando um impacto adverso nas Cotas do Fundo. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações no Imóvel Alvo e demais Ativos Alvo. Quaisquer desses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos realizados pelo Fundo, sua expectativa de rentabilidade, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de amortização das Cotas.

(v) Risco Regulatório. A CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação aplicável ao Fundo, hipótese em que a Administradora terá a prerrogativa de alterar este Regulamento independentemente de Assembleia Geral, o que poderá impactar a estrutura do Fundo, podendo haver inclusive, aumento nos encargos do Fundo. Tais alterações poderão, assim, afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

(vi) Risco Jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido em caso de seu questionamento. Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas relacionadas ao Imóvel Alvo e aos demais Ativos Alvo.

Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto negativo na rentabilidade do Fundo.

(vii) Riscos Tributários. De modo geral, os fundos de investimentos constituídos no Brasil, por se tratar de entes não dotados de personalidade jurídica, não sofrem tributação no nível de suas respectivas carteiras de investimento. Os ganhos e rendimentos auferidos pelos fundos de investimento são geralmente tributados quando distribuídos para os respectivos cotistas. Segundo a legislação tributária aplicável, um fundo de investimento imobiliário não sofre tributação no nível de sua carteira, desde que (i) distribua, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano ("Regra de Distribuição Obrigatória"); e (ii) aplique recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas (conforme definido na legislação), percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.
Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Além disso, cumpre mencionar que já existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de imposto de renda, PIS, Cofins, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o imposto de renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

(viii) Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das Cotas.

(ix) Risco Relativo à Não Substituição do Administrador. Durante a vigência do Fundo, a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, conforme aplicável, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

(x) Risco Relativo à Substituição do Gestor. Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá ser destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e no Contrato de Gestão. A substituição do Gestor poderá implicar na alteração da política de investimentos do Fundo já que toda a atividade de gestão do Imóvel Alvo e demais Ativos Alvo pelo Fundo contam com a expertise do Gestor.

Nota 7 Emissões e resgates de cotas

3ª Emissão - A oferta da 3ª (terceira) emissão de cotas da Subclasse Sênior foi iniciada em 20 de outubro de 2025, contemplando a emissão de 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas, com preço unitário de subscrição de R$ 0,1, totalizando o montante de R$ 15.000. A oferta admitia distribuição parcial, condicionada à subscrição e integralização mínima de R$ 4.100. No âmbito da oferta foram integralizadas 41.000 (quarenta e uma mil) cotas, totalizando R$ 4.100.000,00 (quatro milhões e cem mil reais).

4ª Emissão - A oferta da 4ª (quarta) emissão de cotas da Subclasse Sênior foi iniciada em 12 de maio de 2026, contemplando a emissão de 100.000 (cem mil) cotas, com preço unitário de R$ 0,1, totalizando o montante inicial de R$ 10.000. A oferta admitia distribuição parcial, condicionada à subscrição e integralização mínima de R$ 2.000. No âmbito da oferta foram subscritas e integralizadas **2.000 (duas mil) cotas**, totalizando **R$ 200.000 (duzentos mil reais) até o presente momento do fechamento do exercício social do fundo**. Como o montante mínimo para a distribuição parcial ainda não havia sido atingido, a oferta permanecerá sujeita às condições de encerramento previstas na documentação da emissão e na regulamentação aplicável

Resgate – De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º, parágrafo 7º da Resolução CVM nº 175, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Depois de as cotas estarem integralizadas e estando o fundo devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas podem negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos no regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3.

Nota 8 Serviços de custódia e controladoria

Os serviços de controladoria e custódia são prestados pelo Banco BRB, na qualidade de instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, na forma da regulamentação aplicável.

Nota 9 Remuneração da administradora

I. Até a efetiva integralização de R$50.000 em cotas referentes à segunda ou posterior Emissão de cotas do FUNDO, será devida Taxa de administração no valor mensal de R$210 entre 1º de agosto de 2023 e 31 de dezembro de 2023, em razão do início do funcionamento do FUNDO, e posteriormente, passando a R$50 mensais a partir de 1º de janeiro de 2024, atualizados anualmente todo mês de março, a partir de 2024, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"); (a) Após a efetiva integralização de R$50.000 em cotas, é devido valor equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, correspondente aos serviços de administração do FUNDO, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), que deve ser pago diretamente ao ADMINISTRADOR.

II. Taxa de Gestão: Valor equivalente a 0,80% (oitenta centésimo por cento) ao ano, calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, acima definida, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, devidos a partir da efetiva integralização de R$80.000 em cotas referentes à segunda ou posterior Emissão de cotas do FUNDO. Até esta marca, e somente a partir da primeira integralização de cotas do FUNDO referentes à segunda ou posterior Emissão de cotas, é devida Taxa de Gestão no valor mínimo mensal de R$ 180. Anteriormente à primeira integralização da segunda ou posterior Emissão de cotas, o Gestor não faz jus à remuneração, uma vez que não há recursos financeiros para gerir no FUNDO. O valor mínimo da Taxa de Gestão é atualizado anualmente todo mês de março, a partir de 2025, segundo a variação do IGP-M, a partir do mês da integralização de cotas do FUNDO da segunda ou posterior Emissão, a ser pago diretamente ao GESTOR;
§ 1º. A Taxa de Administração é calculada diariamente a partir de 1º de agosto de 2023, e é paga ao ADMINISTRADOR a partir do 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço.

§ 2º. O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e Gestão.

§ 3º. O ADMINISTRADOR voltará a adotar o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as cotas do FUNDO deixem de integrar os índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO.

§ 4º. O FUNDO paga uma Taxa de Performance ao GESTOR, independentemente da parcela da Taxa de Administração prevista acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação anual do IPCA acrescido de 6% (seis pontos percentuais) já deduzidas todas as despesas do FUNDO, inclusive a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, sendo que a Taxa de Performance é provisionada diariamente, apurada e devida semestralmente nos meses de junho e dezembro e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir Data do mês subsequente à data de funcionamento da Classe. O pagamento de Taxa de Performance é realizado após o recebimento pelas Cotas do Benchmark das Cotas do respectivo período de apuração previsto neste parágrafo ("Taxa de Performance").

§ 5º. Em caso de amortização do FUNDO, a Taxa de Performance, paga até o 5º dia útil subsequente ao evento, é cobrada apenas sobre a parcela amortizada do patrimônio líquido.

§ 6º. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do FUNDO for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.
Não é cobrada taxa de saída dos detentores de cotas do fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foi apurado a título de despesa com taxa de administração o montante de R$ 663 (600 em 2025).

Nota 10 Consultoria/assessoria técnica

No exercício findo em 30 de junho de 2026 o Fundo incorreu em despesas de consultoria/assessoria técnica no montante de R$ 4.222 (R$ 484 em 2025).

A variação significativa das despesas apresentadas no quadro de Demonstração de Resultado de Consultoria Técnica entre os exercícios de 2025 e 2026 decorre do fato de que o fundo se encontra em fase de obras de seu empreendimento. Esse processo demandou a contratação de empresas especializadas para o desenvolvimento e acompanhamento de projetos técnicos indispensáveis ao andamento das atividades.

Entre os serviços contratados destacam-se:

- Gerenciamento e coordenação de projetos;
- Estudo preliminar e Projeto Legal referentes ao conjunto de edificações iniciais para 14 quadras;
- Elaboração de quadros de áreas em conformidade à NBR12721, para registro de desdobro de incorporação conforme Lei nº 4864/65;
- Projetos básicos e executivos de redes de distribuição de água e coleta de esgoto;

- Projetos básicos e executivos de redes de energia elétrica, telecomunicações e iluminação pública;
- Projetos básicos e executivos de geometria, terraplenagem, drenagem, pavimentação e sinalização viária;
- Validação e atualização de levantamento planialtimétrico cadastral;
- Sondagens e ensaios de caracterização do solo;
- Projetos de urbanismo, paisagismo e luminotécnica;
- Implantação de modelo de BPO integrado à sustentabilidade e tecnologia no BIOTIC;
- Plataforma de gestão e colaboração de projetos de obras civis;
- Unidades Autônomas nº 101 e nº 102 do Complexo Biotic.

As contratações realizadas tiveram como objetivo assegurar a qualidade técnica dos projetos, a conformidade com as exigências regulatórias e a continuidade das atividades relacionadas à implantação do empreendimento, contribuindo para a variação observada nas despesas de consultoria entre os exercícios mencionados. Destaca-se que tais contratações decorrem de demandas identificadas pelo Gestor do Fundo, responsável pela condução técnica do projeto e detentor da expertise necessária para definir os escopos, avaliar as necessidades do empreendimento e selecionar os prestadores de serviços mais adequados às atividades de planejamento, desenvolvimento e execução das obras de infraestrutura.

Nota 11 Política de distribuição de resultados

a) O Fundo deve distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, e, no máximo, o resultado contábil apurado pelo regime de competência com base em balanço semestral encerrado na data de 30 de junho e na data de 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período pode ser distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação é pago no prazo máximo de 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo administrador, com base em recomendação do gestor.

b) O Fundo não distribuiu resultados em razão do reinvestimento dos recursos, uma vez que os projetos de arquitetura, engenharia e infraestrutura ainda estão em fase de execução e o fundo não apurou resultado positivo no exercício.

Nota 12 Atos societários

Informado aos cotistas e ao mercado em geral, por meio de Fato Relevante divulgado em 30/06/2026, que, em cumprimento ao disposto no Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e em conformidade com o Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, houve a reavaliação dos ativos do Fundo em decorrência do Laudo de Avaliação anual apresentado pela empresa especializada *Colliers*. Essa reavaliação resultou em redução de 1,85% no valor dos ativos, com impacto correspondente no valor patrimonial da cota na data.

Nota 13 Divulgação de informações

A Administradora obriga-se a divulgar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:
(a) Mensalmente, o Informe Mensal, previsto no Suplemento I da Resolução CVM n.º 175/2022;
(b) Trimestralmente, o Informe Trimestral, cujo conteúdo reflete Suplemento J da Resolução CVM n. º 175/2022;
(c) Anualmente:
(i) Demonstrações contábeis auditadas;
(ii) Relatório do auditor independente; e
(iii) formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução 175/2022;

A publicação das informações acima é feita na página da Administradora na rede mundial de computadores (http://www.brb.com.br) e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como será enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do sistema de informações da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores.

Nota 14 Legislação tributária

De acordo com a Lei nº 8.668/1993, e alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/1999, os Fundos de Investimento Imobiliário possuem regime tributário específico, pelo qual os resultados auferidos pelo Fundo não são tributados pelo Imposto de Renda em seu nível patrimonial. A tributação ocorre, em regra, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos aos cotistas, sujeita à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), observadas as hipóteses de isenção previstas na legislação aplicável.

Adicionalmente, a Administração acompanha os desdobramentos da Lei Complementar nº 214/2025, que instituiu a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), no âmbito da Reforma Tributária do Consumo. Até a data de emissão destas demonstrações contábeis, não foram identificados impactos materiais decorrentes da referida legislação que demandem reconhecimento ou divulgação adicional nas demonstrações contábeis do Fundo, permanecendo em acompanhamento eventuais regulamentações e interpretações aplicáveis ao setor.

Nota 15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução CVM n. º 162/2022, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a Administradora não contratou nem teve serviços prestados pelo auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis relacionados aos fundos de investimento administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, tal como o fato de que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

Nota 16 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais envolvendo a Administradora a respeito do Fundo.

Nota 17 Partes relacionadas

No exercício não foram efetuadas transações com a Administradora ou partes a ela relacionadas, além dos valores de taxa de administração apresentados na NE 9.

Nota 18 Rentabilidade e evolução da cota

Data	Valor da Cota	Rentabilidade em %		Rentabilidade em %		Patrimônio Médio Mensal
		Fundo		CDI		
	R$	Mensal	Acumulada (*)	Mensal	Acumulada (*)	
30/06/2025	108,23044792				-	1.032.818
31/07/2025	107,79557682	-0,40%	-0,40%	1,2757	1,2757	1.079.844
31/08/2025	107,78880085	-0,01%	-0,41%	1,1642	2,4547	1.077.900
30/09/2025	107,68955074	-0,09%	-0,50%	1,2199	3,7046	1.077.690
31/10/2025	107,65990795	-0,03%	-0,53%	1,2757	5,0276	1.077.387
30/11/2025	107,52801306	-0,12%	-0,65%	1,1084	6,1918	1.077.883
31/12/2025	107,49815684	-0,03%	-0,68%	1,2199	7,4872	1.077.464
31/01/2026	107,58567362	0,08%	-0,60%	1,1642	8,7385	1.079.889
28/02/2026	107,55511932	-0,03%	-0,62%	0,9970	9,8227	1.080.187
31/03/2026	107,57653938	0,02%	-0,60%	1,2129	11,1548	1.080.196
30/04/2026	107,57047712	-0,01%	-0,61%	1,0909	12,3674	1.080.144
31/05/2026	107,5685408	0,00%	-0,61%	1,0734	13,5736	1.080.120
30/06/2026	105,5702045	-1,86%	-2,46%	1,1204	14,8460	1.079.185

(*) Percentual acumulado desde a data de 01/07/2025 até 30/06/2026

A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

Desempenho Financeiro: O fundo apresentou rentabilidade negativa acumulada de 2,46%, frente ao acumulado de 14,84% para o CDI, no mesmo período. Devido ao Fundo estar estável e apenas com terreno como ativo, a maior parte dos meses teve rentabilidade próxima a zero. As exceções ocorreram em junho de 2025 e junho de 2026, quando foram realizados laudos de reavaliação do ativo. Em junho/2025, a reavaliação resultou em uma valorização do terreno, gerando rentabilidade de 5,02%. Em junho/2026, houve desvalorização do ativo, acarretando rentabilidade de –1,86%.

Captação e Patrimônio: O fundo está com oferta aberta para novos cotistas para captação de recursos. O patrimônio médio mensal aumentou de **R$ 1.032.818 para R$ 1.079.185**, decorrente da avaliação patrimonial anual do seu ativo imobiliário, bem como decorrente das emissões de cotas apresentadas na NE 7.

Gastos com Contratos: O fundo enfrenta pressão na rentabilidade devido a despesas com obras e custos operacionais, enquanto ainda está em fase de estruturação aguardando novos aportes e desenvolvimento dos projetos.

Patrimônio líquido médio do fundo de 01/07/2024 a 30/06/2025	1.025.034
Patrimônio líquido médio do fundo de 01/07/2025 a 30/06/2026	1.078.991

Nota 19 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7° da Instrução CVM n° 516/11, para instrumentos financeiros e propriedade para investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/2011.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2026 e de 2025:

Ativos	**30.06.2026**	
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedade de investimento	-	1.060.000
Cotas de fundo de investimento (Caixa e Equivalente de caixa)	2.221	-
Total do Ativo	**2.221**	**1.060.000**

Ativos	**30.06.2025**	
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedade de investimento	-	1.080.000
Cotas de fundo de investimento (Caixa e Equivalente de caixa)	5.764	-
Total do Ativo	**5.764**	**1.080.000**

Nota 20 Informações adicionais

O Fundo é administrado pela BRB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, tendo como diretor responsável pelo Fundo o Sr. Emerson Vasconcelos Rizza e a responsabilidade pela contabilidade do Fundo e do Sr. Amaury Fernandes Ferreira, inscrito no CRC/DF Nº 028668/O-2.

Nota 21 Eventos Subsequentes

Informado aos cotistas e ao mercado em geral, por meio de Fato Relevante divulgado em 03/08/2026, que em cumprimento ao disposto no Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, e em conformidade com as melhores práticas do mercado e ao disposto no Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, O Administrador vem informar aos seus cotistas e ao mercado em geral que recebeu a informação da Gestora BREI – Brazillian Real Estate Investiments a respeito da negociação de 02 (duas) quadras do Parque Tecnológico BIOTIC com valor aproximado de R$ 31.500.000,00 (trinta e um milhões e quinhentos mil reais).

Assembleia Geral de Cotistas realizada em 31 de agosto de 2026, aprovando pelo Cotista detentor da totalidade das cotas de emissão do Fundo, a destituição da atual gestora do Fundo, BREI - Brazilian Real Estate Investments Ltda., inscrita no CNPJ nº 14.744.231/0001-14, e, concomitantemente, aprovando a nomeação da INVISTA Real Estate Ltda, inscrita no CNPJ nº 18.356.470/0001-58, autorizada pela CVM a prestar o serviço de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.449, de 13 de janeiro de 2017, como nova instituição responsável pela gestão da carteira do Fundo ("Novo Gestor").

Na Assembleia de Cotistas realizada em 31 de agosto de 2026, o administrador do fundo, BRB DTVM, anunciou sua renúncia formal de Administradora Fiduciária do Fundo FII BIOTIC. A substituição do Administrador deverá ocorrer em até 180 dias, a contar desta data, conforme previsto na Resolução CVM 175/2022. Até a assunção de um novo Administrador, a BRB DTVM continuará exercendo todas as funções e obrigações inerentes à administração fiduciária, sem prejuízo ao regular funcionamento do Fundo e nem aos cotistas.

Emerson Vasconcelos Rizza
Diretor de Administração de Recursos de Terceiros

Amaury Fernandes Ferreira
Contador CRC/DF Nº 028668/O-2
CPF: 778.176.301-78