



**BIOTIC**

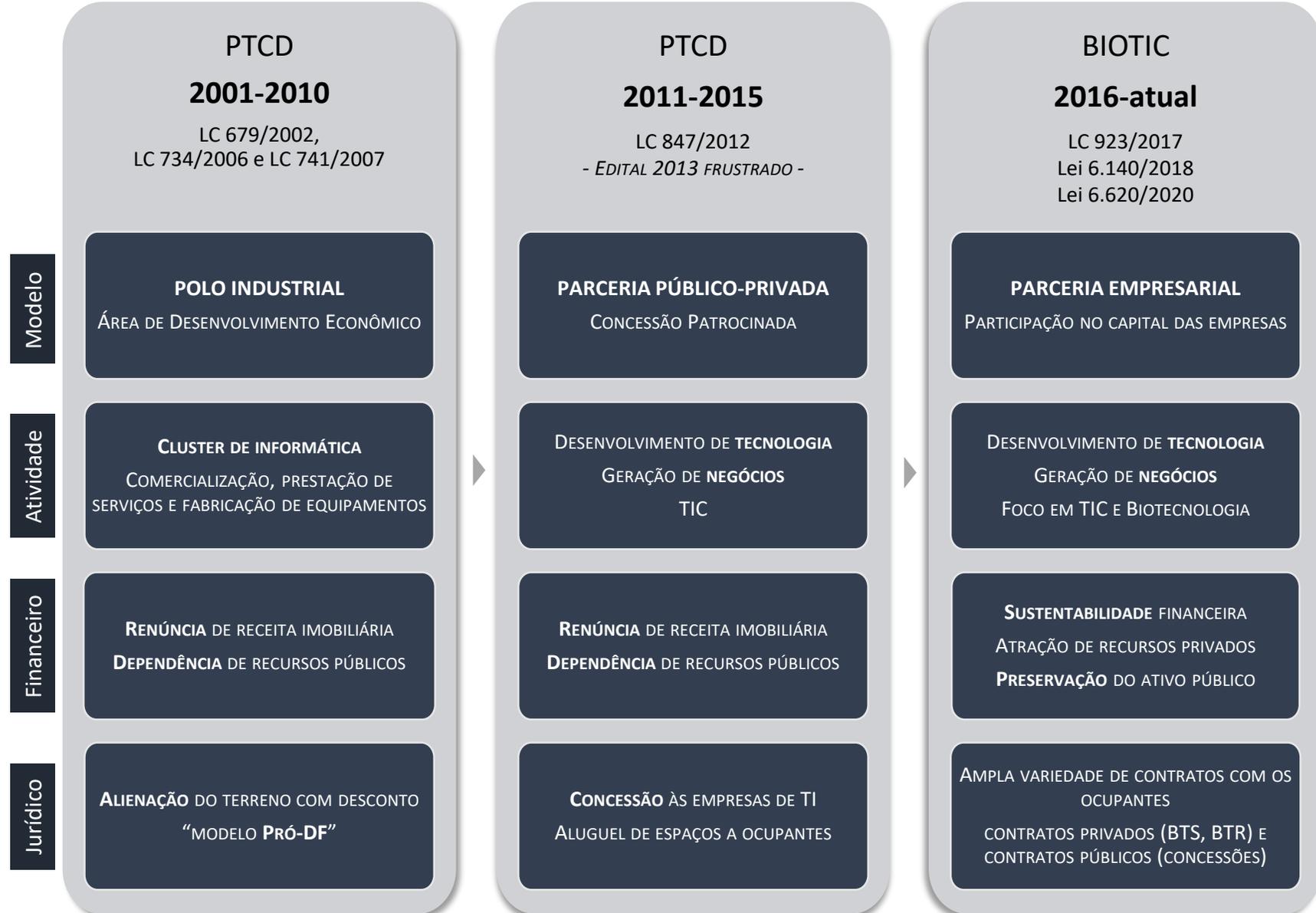
A cidade viva da inovação

# Parque Tecnológico de Brasília Distrito de Inovação



# Evolução do modelo de negócio

- 2002 – LC nº 679 cria a área para instalação do Parque Tecnológico de Brasília (modificada pela LC nº 923/2017)
- 2011 – criação do comitê de governança do Parque
- 2013 – edital de Concessão Patrocinada ([Concorrência Pública nº 002/2013](#) - frustrado)
- **2016 – mudança da estratégia de implantação do Parque**
- 2017 – elaboração do Plano de Negócios para constituição da Sociedade de Propósito Específico (SPE) denominada BIOTIC S.A.
- 2018
  - criação da BIOTIC S.A em 31/01/2018 (subsidiária integral da TERRACAP de propósito específico)
  - Lei nº 6.140, de 03/05/2018 – Marco da Inovação do DF (ratifica o papel da TERRACAP e BIOTIC S.A na implantação do Parque Tecnológico)
  - contratação da consultoria para apoiar a formatação do BIOTIC (EY)
- 2019 – Entrega do Business Plan, Valuation, Legal Opinion e Master Plan
- 2020 - Aprovação do Projeto Urbanístico no CONPLAN





# Localização do BIOTIC

LC 679/2012, alterada pela LC 923/2017: cria a área para instalação do Parque, em zona urbana de uso controlado, em área de 121,5409 hectares (1,2 milhão de m<sup>2</sup>)

Localizado entre a DF-003, o Parque Nacional e a Granja do Torto



# EDIFÍCIO DE GOVERNANÇA

Em pleno funcionamento e com todos os espaços ocupados

10 mil metros quadrados de área total construída

Mais de 25 instituições residentes

Em operação desde 2018



Fonte: Terracap



Fonte: Agência Brasília



Fonte: Agência Brasília



Fonte: Terracap



# ECOSSISTEMA E INICIATIVAS EM CURSO



1. Primeiro ambiente de teste permanente 5G no Brasil Huawei e Vivo



2. Escritório de Negócios da Huawei



3. SEBRAELAB Maior espaço coworking do Sebrae no Brasil



4. BRB Innovation Lab Centro de inovação e tecnologia para bancos



5. CITDetran Centro de inovação e tecnologia para a mobilidade do Distrito Federal e o Detran do futuro



6. IFB Lab Parceria com a Apple para desenvolvimento de soluções e aplicativos



7. Entidade de apoio às instituições de CT&I: ABIPTI, ANPROTEC e IBTI



8. UnDF Universidade Distrital



9. Laboratório de robótica avançada do programa INCLUDE para jovens desfavorecidos com altas habilidades



10. Cotidiano Aceleradora de Startups

11. Rede Nacional de Ensino e Pesquisa GigaCandanga – RNP



12. Laboratório de Inteligência Artificial do Judiciário (SJDF) (em implantação)

13. Cyber Arena Centro de treinamento digital para segurança cibernética (em implantação)



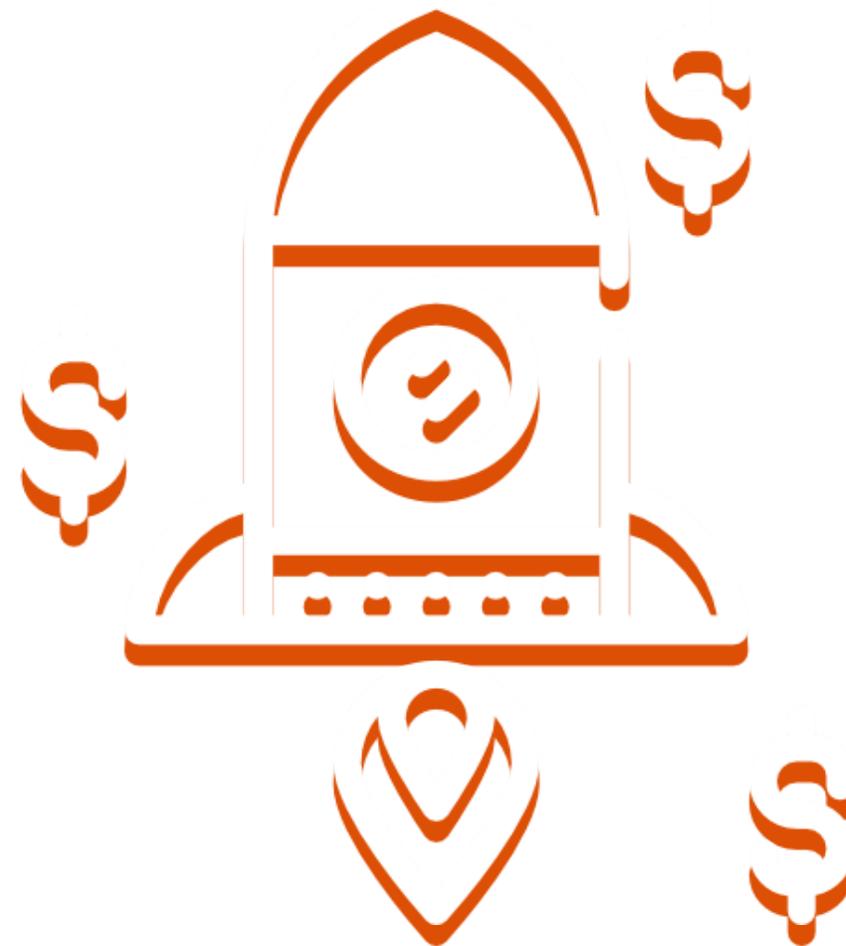
14. ... e outras



# Programa “Centelha” DF

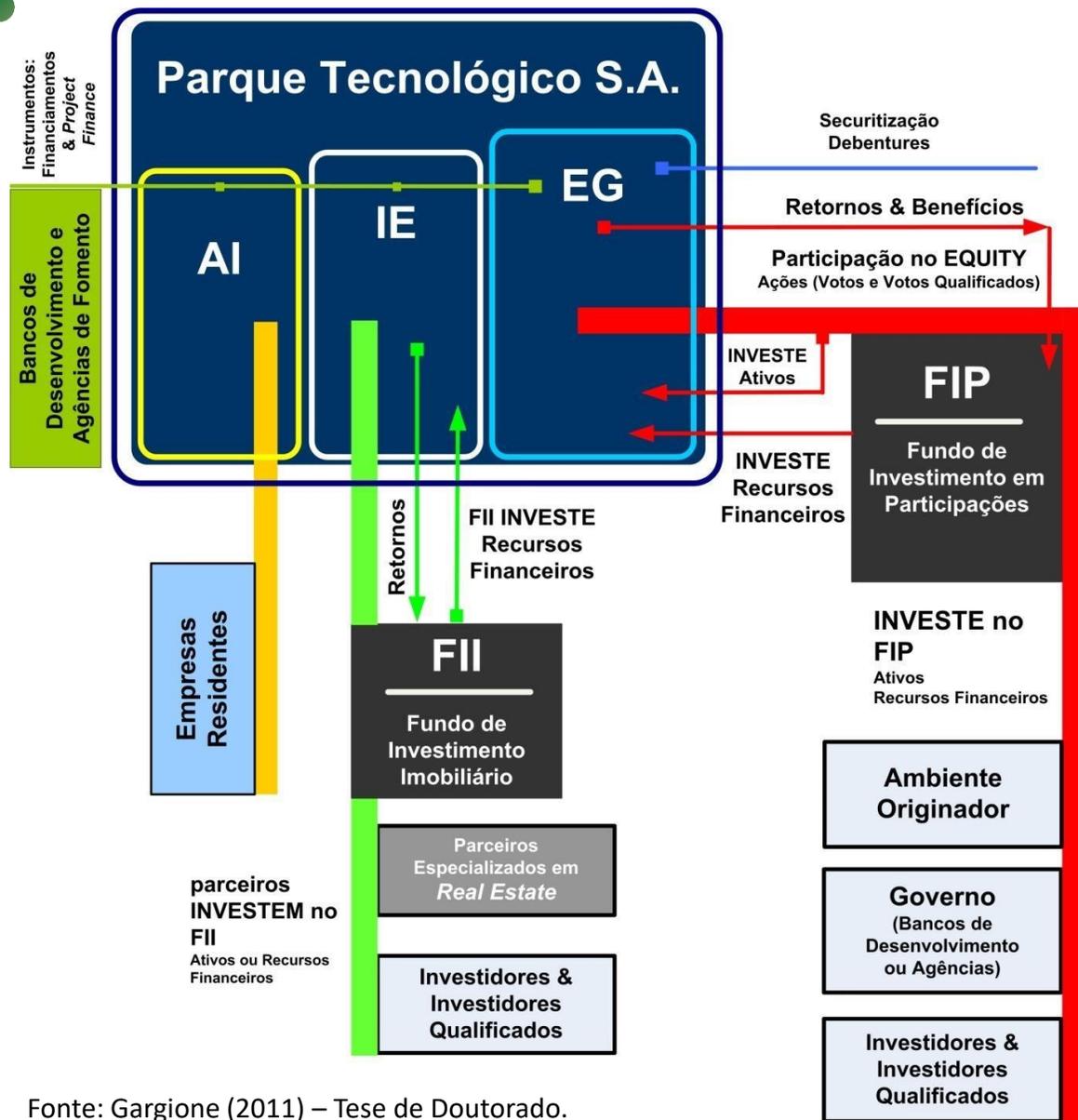
Edital **Finep** Empreendimentos Inovadores

Parceiros locais no Programa





# Modelo teórico de financiamento e governança



## AMBIENTE DE INOVAÇÃO (AI)

Definido como as interações que acontecem no ambiente do parque, interações que são definidas pelos processos que levam às ações e resultados da pesquisa, desenvolvimento tecnológico e inovação pelas EBTs, IES, ICTs, grupos de pesquisa, institutos governamentais de pesquisa etc.

## INFRAESTRUTURA (IE)

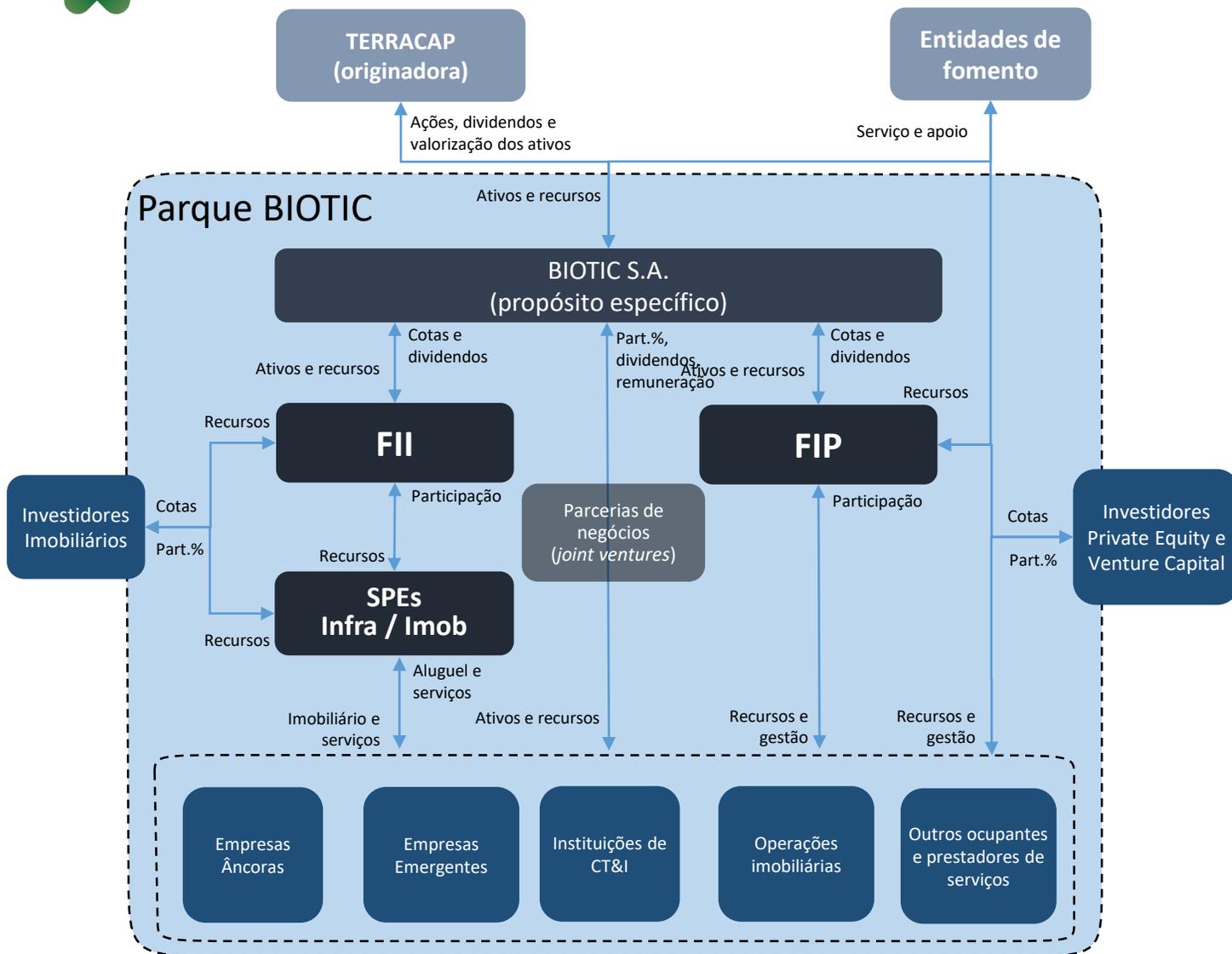
Composto pela infraestrutura física do parque. Faz parte desta infraestrutura o conjunto das edificações, a infraestrutura urbana, de serviços, e tecnológica (laboratórios, equipamentos etc.) disponíveis no parque.

## ESTRATÉGIA E GOVERNANÇA (EG)

Definidos como a entidade jurídica que formaliza a existência do parque tecnológico e zela pelo cumprimento de sua missão, objetivos e metas. As estratégias adotadas pelo parque para a sustentabilidade do empreendimento, e o seu papel no sistema de inovação fazem parte deste elemento.



# Estratégia de estruturação financeira e governança



Modalidade de estruturação financeira de **Project Finance**, associada a fundos de Investimento em Participações (**FIP**) e de Investimento Imobiliário (**FII**) como principais fontes de obtenção de recursos, com utilização de parcerias de negócios.

- Sustentabilidade financeira
- Diversificação do portfólio
- Compartilhamento de riscos
- Gestão profissional
- Maior agilidade de investimento
- Maior segurança, transparência e credibilidade nas operações



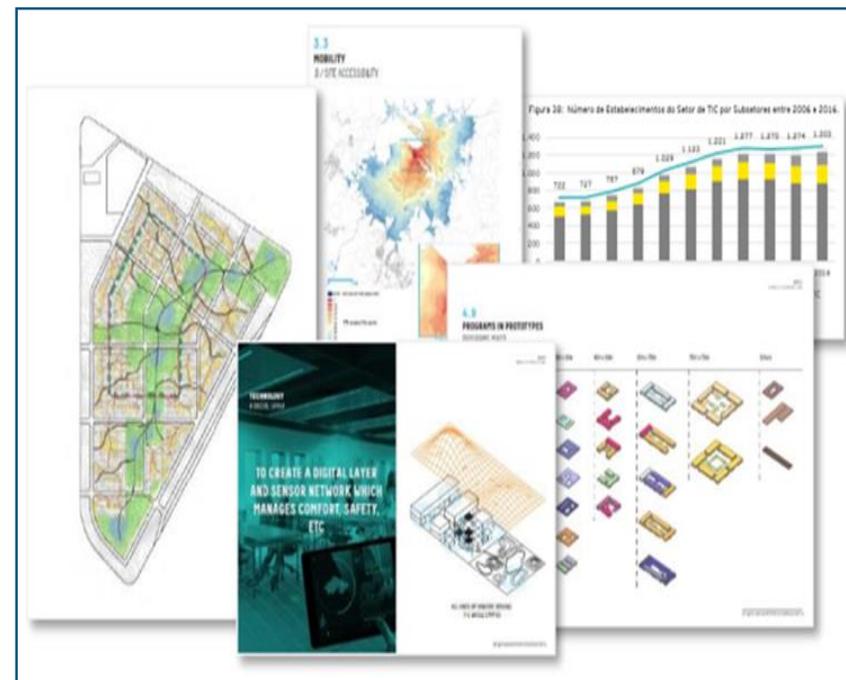
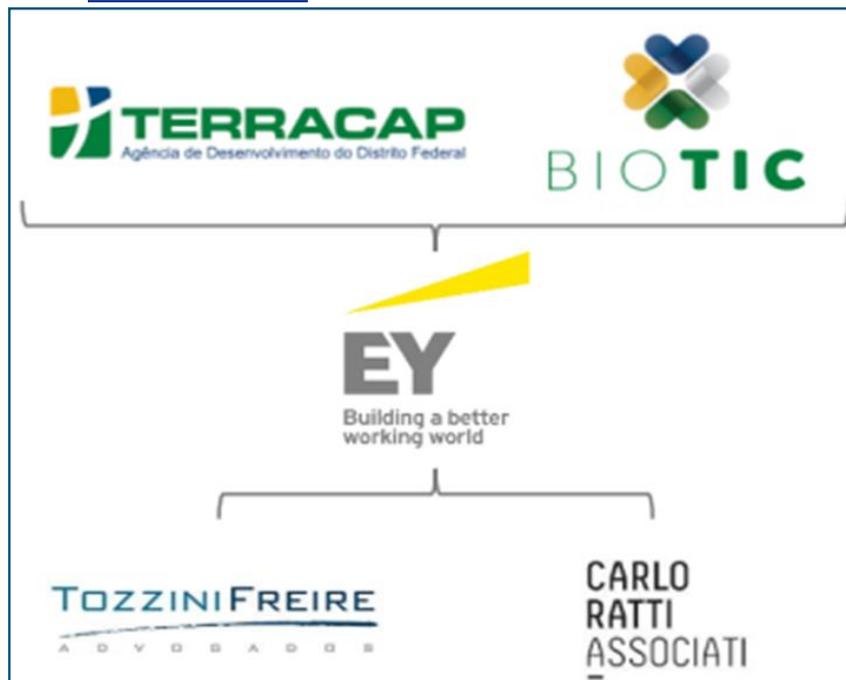
# CONSULTORIA ESPECIALIZADA



JUN  
2018



MAR  
2019



## EQUIPE DO PROJETO

- >60 participantes diretos
- > 3 mil horas de projeto
- > 80 reuniões de trabalho

## PRODUTOS

- Estruturação Legal (legal opinion)
- Plano de Negócio (*business plan*)
- Viabilidade Financeira (*valuation*)
- Plano Diretor (master plan)



Parque Tecnológico de Brasília  
BIOTIC



## BIOTIC S.A. - Documentos que sustentam a implantação

**ESTRUTURAÇÃO LEGAL (Legal Opinion)** – Elaboração por banca de advogados especializados na estruturação de Fundos de Investimentos.

- Documentos constitutivos: regulamentos (incluindo o regulamento próprio de contratação – Lei 13.303) prospectos, contratos, estatutos, entre outros, para criação dos Fundos e das Sociedades necessárias a estruturação do Biotic.
- Avaliação documental de todas as áreas envolvidas no âmbito do projeto contemplando o acompanhamento do registro do fundo junto à CVM.



**PLANO DE NEGÓCIO (Business plan)** – Elaboração de projeções baseadas nas estratégias definidas para o Parque Tecnológico, incluindo os investimentos, receitas, despesas e indicadores de resultados esperados.

**VIABILIDADE FINANCEIRA (Valuation)** – Elaboração de avaliação econômico-financeira para identificação de intervalo de valor justo para o empreendimento Biotic.

**PLANO DIRETOR (Master plan)** – Elaboração de estudos de arquitetura e urbanismo que apresentem a compreensão dos objetivos do projeto, incluindo objetivos de qualidade, resultados do projeto, aspirações de sustentabilidade.

- Define como se dará a alocação dos ocupantes dentro do parque.
- Define o faseamento das obras e investimentos em infraestrutura.

CARLO  
RATTI  
ASSOCIATI



# Valuation - Geração de Valor



O projeto apresenta capacidade de gerar margem superior a 50% na estabilidade.

O retorno do projeto considerando todos os investimentos, financiamentos e a operação é estimado em 18 anos

O projeto apresenta VPL representativo e estimativa de retorno de algo em torno de 215% do CDI (6,5%)

O potencial de geração de impostos de R\$ 3,4 bi. Considera-se a operação do Biotic. Havendo potencial de Arrecadação das empresas instaladas.

O projeto apresenta alta capacidade de geração de empregos de altíssima qualificação profissional.

~503.751 m<sup>2</sup>  
Instalação de empresas

~350.000 m<sup>2</sup>  
Residencial

9.435  
Moradores

> 3.500  
Estações de Coworking

~120  
Empres. Incubação

PME/Startups

762

Empresas

32



## FII BIOTIC

---

Estruturação e  
distribuição do Fundo  
de Investimento Imobiliário  
do Parque Tecnológico

Assessoria do BRB para seleção  
do estruturador líder e  
definição da estratégia de  
investimento





# WORK, LIVE & PLAY

Integração do ambiente  
para diferentes usos

Pilares

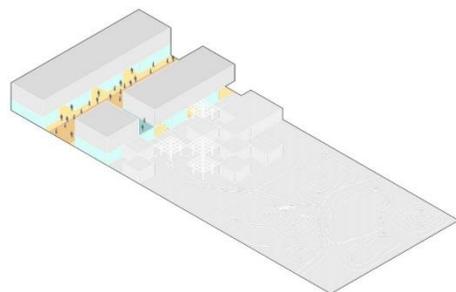
 Hackear a Natureza	 Sustentabilidade	 Flexibilidade
 Engajamento	 Segurança	 Acessibilidade



## “Work, Live and Play”

integração do ambiente para diferentes usos.

**Trabalhar, viver e se divertir em um espaço estruturado de forma inovadora e inteligente.** O mix programático cria sinergias inesperadas entre diferentes campos. Um local com tudo ao alcance, com fácil acesso, fácil de chegar e sem perder tempo no trânsito.



Vida de rua com densificação ao redor do “corredor urbano”



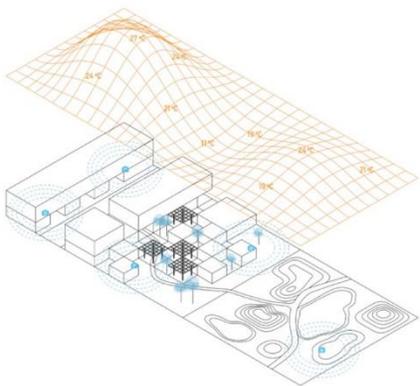


## “Work, Live and Play”

integração do ambiente para diferentes usos.

**Ambiente com princípios urbanísticos inovadores.** O aspecto tecnológico será integrado a todos os sistemas do parque, construindo um modelo para o desenvolvimento urbano futurista enquanto testa e experimenta a tecnologia.

Uma miríade de sensores que servem a todo campus

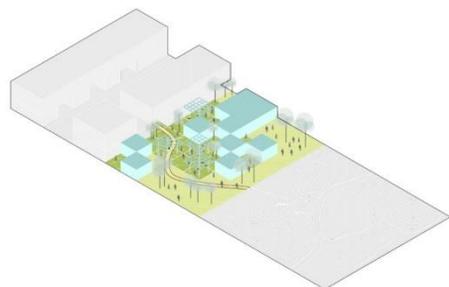




## “Work, Live and Play”

integração do ambiente para diferentes usos.

Espaços de *coworking*, café e praças temáticas, guiam o dia-a-dia de cada ocupante, sendo possível ter acesso a serviços e relacionamentos com players mundiais, imerso em um ambiente cosmopolita.



Híbrido de natureza selvagem e natureza conectada acomodando atividades humanas

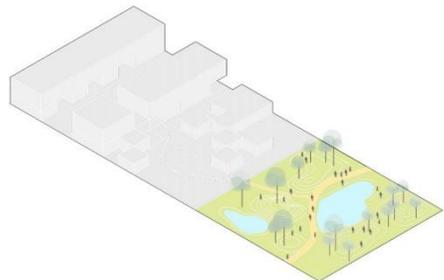




## “Work, Live and Play”

integração do ambiente para diferentes usos.

Espaços indoor e outdoor conectados, trazendo o DNA de Brasília, a integração com a natureza, espaços estruturados em um ambiente comum ativo que convida e recebe players nacionais e internacionais a estarem trabalhando em harmonia



Um corredor ecologicamente resiliente que integra a natureza na cidade





# Sustentabilidade

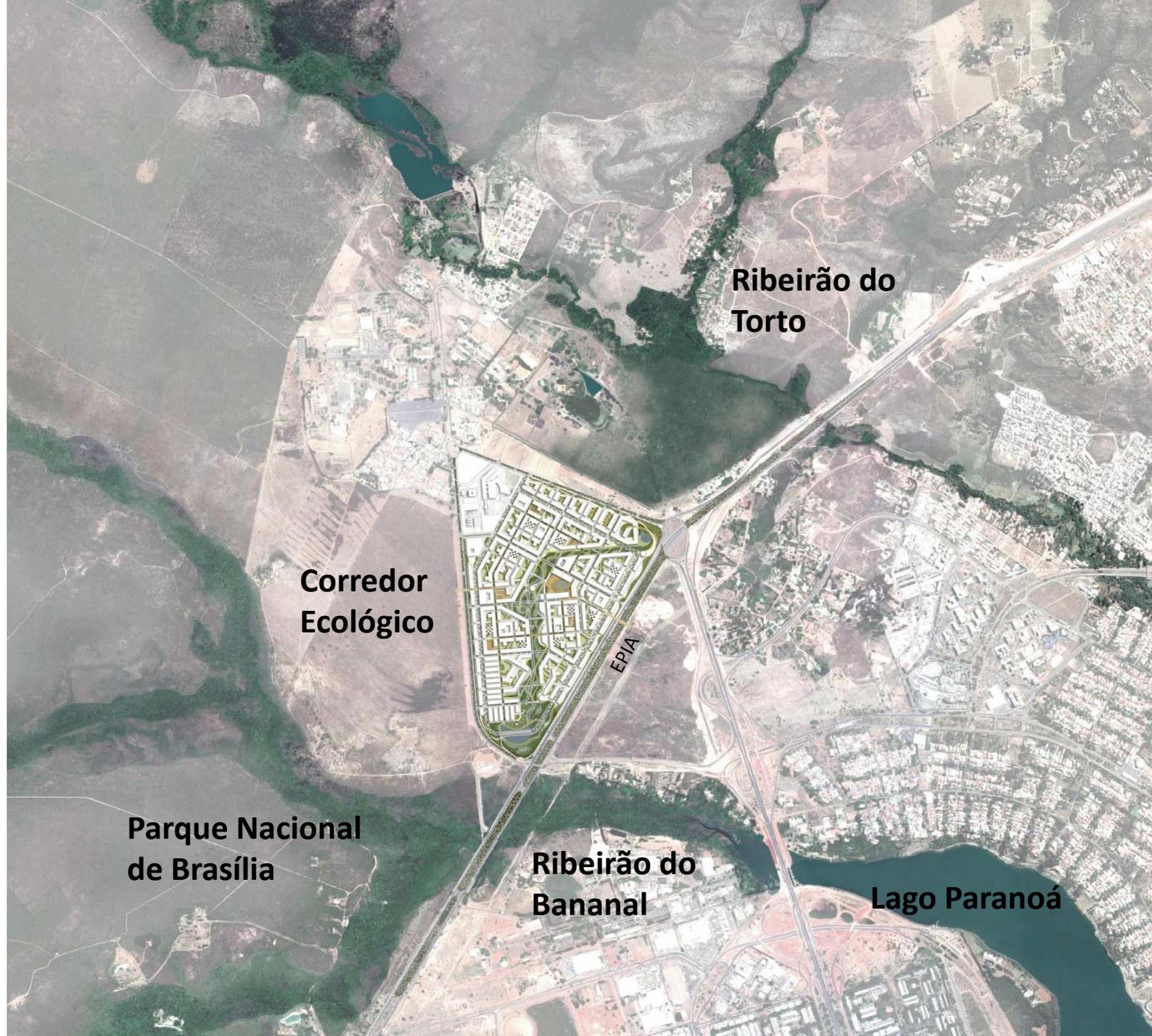
Ponto de ligação entre o Parque Nacional e o Lago Paranoá.

O local pretende ser um elo dois corredores ecológicos: o riacho Torto e o Ribeirão Bananal.

Uma infraestrutura verde e social inovadora que cria uma nova ligação entre natureza e tecnologia

## PRINCÍPIOS:

1. **Cultive a paisagem:** restauração do Cerrado usando técnicas de regeneração
2. **Cultive a Natureza:** implementação de soluções baseadas na natureza
3. **Criar espaços públicos urbanos baseados na escala humana:** reconectar pessoas com a natureza em todas as escalas
4. **Estabelecer um link entre natureza e tecnologia:** transforme o parque em um ambiente tecnológico experiencial

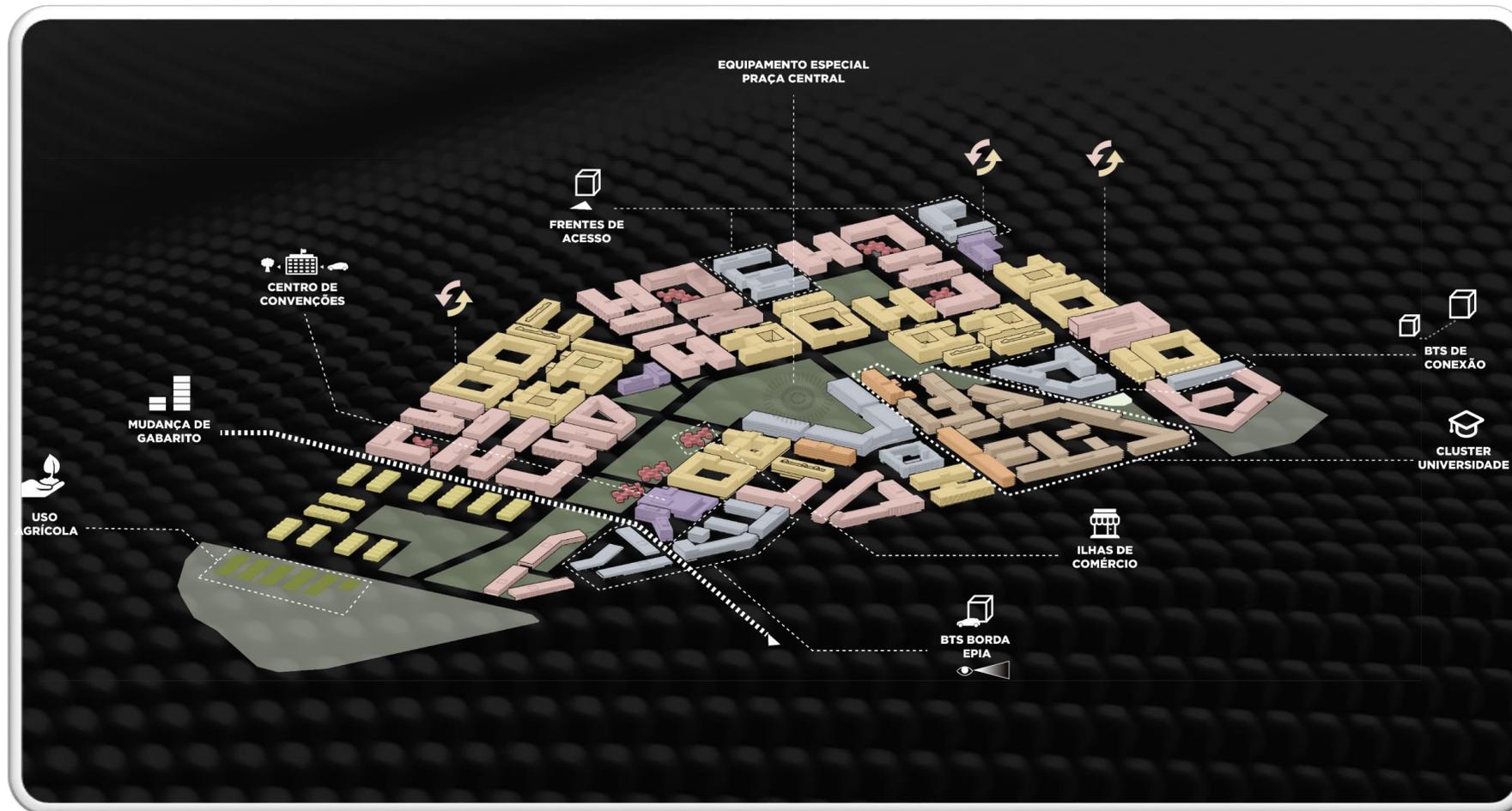


# BIOTIC – PROGRAMA DE USOS E OCUPAÇÕES

ÁREA  
959.860 m<sup>2</sup>

ABL  
781.613 m<sup>2</sup>

POTENCIAL  
1.242.566 m<sup>2</sup>



33% CORPORATIVO

34% RESIDENCIAL

10% BTS

10% UNIVERSIDADE

5% ALOJAMENTO

5% COMÉRCIO

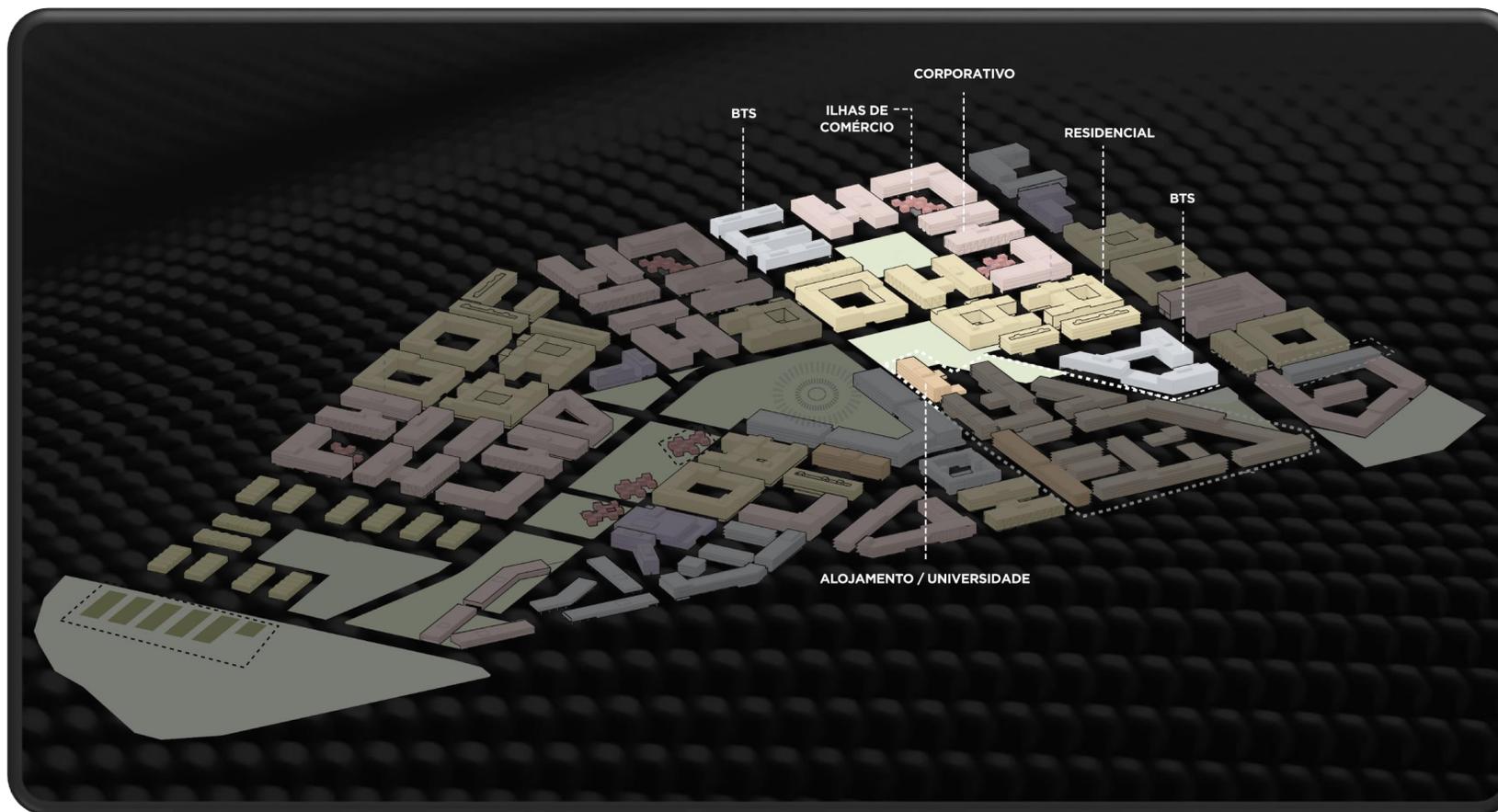
3% HOTEL/CONVENÇÃO

# BIOTIC FASE 1 – PROGRAMA DE USOS E OCUPAÇÕES

ÁREA  
160.152 m<sup>2</sup>

ABL  
155.292 m<sup>2</sup>

POTENCIAL  
247.993 m<sup>2</sup>



29% CORPORATIVO  
44.964 M<sup>2</sup>

38% RESIDENCIAL  
59.101 M<sup>2</sup>

20% BTS 31.709 M<sup>2</sup>

1% UNIVERSIDADE  
2.085 M<sup>2</sup>

5% ALOJAMENTO  
7.280 M<sup>2</sup>

7% COMÉRCIO  
ÁREA – 10.153 M<sup>2</sup>

0% HOTEL/CONVENÇÃO

# OBRIGADO!

[hideraldo.almeida@terracap.df.gov.br](mailto:hideraldo.almeida@terracap.df.gov.br)

Whats: (61) 99213-7104



# BIOTICS

A cidade viva da inovação