

Verificação Anual sobre o enquadramento do VBI Prime Properties como Fundo ASG Ano 1

Montante total captado até 31/03/2023: R\$ 1,35 bilhão

Alinhamento com ODS



Alinhamento com categorias GBP/GLP

- Edifícios verdes

Alocação de Recursos

- Na opinião da NINT, o Fundo¹ mantém as credenciais necessárias para rotulagem como fundo ASG ou fundo com características ambientais e sociais, com base em metodologia proprietária de avaliação inspirada na *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (SFDR), da União Europeia.
- Aproximadamente 97% dos recursos captados desde o início do Fundo foram investidos em Ativos², sendo 84% alocados em edifícios prontos, com LEED Gold C&S e 13% em um edifício em construção (com expectativa de LEED Gold C&S), de forma que 97% dos recursos foram alocados em investimentos sustentáveis. 2% dos recursos foram alocados em cotas do FII HAAA11, que detinha, na data deste parecer, 2 imóveis, ambos com certificação LEED, representando 98% do valor dos ativos do HAAA11. Contudo, segundo a definição da Política Ambiental, o HAAA11 não pode ser considerado um Ativo, portanto não faz parte da Política Ambiental e consequentemente não é considerado um investimento sustentável. O 1% restante não foi investido em projetos.
- Considerando o portfólio de fevereiro de 2023 do Fundo, investimentos sustentáveis representam 96% do valor dos ativos, respeitando o critério estabelecido na Política Ambiental de manter ao menos 75% do valor dos ativos em Ativos Imobiliários que contenham certificação LEED Gold ou superior.
- Os recursos não investidos nos ativos alvo foram alocados em caixa ou equivalentes de caixa, em fundos com baixo risco de contaminação dos recursos.
- Desde a última verificação, ocorrida em outubro de 2021, o Fundo realizou o desinvestimento do Ativo Torre B JK e adquiriu um o Vila Olímpia Corporate.

Impacto dos projetos

- Todos os Ativos Imobiliários do Fundo apresentam certificação LEED Gold C&S ou estão no processo de obtenção. Nesse sentido, os projetos geram benefícios ambientais por meio da redução do uso de água, energia e redução das emissões de GEE.
- O processo de aquisição do ativo Vila Olímpia Corporate respeitou as salvaguardas ambientais definidas na Política Ambiental do Fundo mitigando impactos ambientais adversos do projeto.
- A empresa não elaborou ou divulgou um relatório de impacto mostrando o alinhamento a boas práticas de sustentabilidade, como recomendam as melhores referências de mercado. Contudo, os benefícios sociais e ambientais dos projetos são apresentados e avaliados neste Parecer, que será divulgado no *website* do Fundo.
- As informações financeiras vêm sendo reportadas publicamente nos portais da CVM por meio dos relatórios trimestrais.
- Não foram identificadas controvérsias recentes relacionadas à VBI ou aos projetos analisados. Isso sugere que as políticas e processos da empresa têm sido eficazes.
- Dessa forma, consideramos a empresa apta a gerir e mitigar riscos, bem como sustentar os benefícios socioambientais dos projetos financiados pelo Fundo.

¹ Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties.

² Segundo a Política Ambiental do Fundo, "Ativos" ou "Ativos Imobiliários" significam quaisquer bens imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis.



Sobre a NINT

A NINT (Natural Intelligence), antigamente conhecida como o Programa de Finanças Sustentáveis da SITAWI, é a maior prática de consultoria e pesquisa ASG na América Latina. Com uma equipe de +100 colaboradores e presença local no Brasil e América Latina, somos uma das 5 melhores casas de pesquisa socioambiental para investidores de acordo com o *Extel Independent Research in Responsible Investment* - IRRI 2019. Fomos a primeira organização latino-americana a avaliar as credenciais verdes de títulos de dívida e trabalhamos na avaliação externa de mais de 200 operações de dívida ESG. Desde 2020 estamos entre os 10 maiores provedores globais de segunda opinião para títulos sustentáveis, conforme a Environmental Finance. Em 2023, a NINT passou a integrar o Grupo ERM.

SUMÁRIO

1.	Escopo de trabalho	3
2.	Opinião	6
3.	Acompanhamento dos indicadores	13
4.	Método	16
	Anexo I - Política de Investimento do Fundo	19
	Anexo II - <i>Standards</i> de avaliação de ativos e projetos	21
	Anexo III - <i>Standards</i> de rotulagem de fundos de investimento	24
	Anexo IV - Listas de Exclusão	26

1. Escopo de trabalho

Este relatório consiste na primeira verificação anual do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties (“FII”) ou (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM (“Administrador”) e gerido pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras LTDA (“Gestora”) ou (“VBI”). O Fundo foi considerado como ASG pela NINT após um processo de análise que resultou na elaboração do Parecer de Avaliação Externa para o Fundo, em outubro de 2021.

A opinião da NINT foi construída a partir das características do Fundo, baseado na análise de seu regulamento, suas práticas de gestão e processo de investimento e nas informações e evidências relativas aos projetos financiados pelo Fundo até o momento de desenvolvimento deste relatório.

A NINT se baseia em método proprietário de avaliação, que utiliza como referência a regulação da *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (SFDR)³ da União Europeia, em vigor desde março de 2021. Ademais, o método utiliza elementos de critérios e padrões para rotulagem de projetos, ativos e produtos financeiros, como os *Green Bond Principles* (GBP)⁴, *LuxFLAG Climate Finance Label*⁵, o *Ecolabel* da União Europeia^{6,7}, os *Climate Bond Standards*⁸, a Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia⁹, Não Perca Esse Bond¹⁰ e *CFA institute*¹¹.

A opinião da NINT é baseada em:

- Avaliação de documentos legais do Fundo;
- Práticas de gestão e processo de investimento;
- Performance socioambiental dos projetos.

A presente verificação utilizou informações e documentos fornecidos pela VBI, alguns de caráter confidencial e pesquisa de mesa. Esse processo foi realizado entre janeiro e abril de 2023.

O processo de avaliação consistiu em:

- Planejamento da avaliação;
- Realização da avaliação, incluindo a preparação do cliente, obtenção de evidências e avaliação;

³ https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/jc_2021_03_joint_esas_final_report_on_rts_under_sfdr.pdf

⁴ <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

⁵ https://www.luxflag.org/media/pdf/criteria_procedures/LuxFLAG_Climate_Finance_Label_Eligibility_Criteria.pdf

⁶ <https://ec.europa.eu/environment/ecolabel/documents/EU%20Ecolabel%20Work%20plan%202020-2024%20Dec%202020.pdf>

⁷ <https://susproc.jrc.ec.europa.eu/product-bureau/sites/default/files/2021-03/2021.03.05%20-%20EUEL%20financial%20products%20-%20Technical%20Report%204%20FINAL.pdf>

⁸ <https://www.climatebonds.net/climate-bonds-standard-v3>

⁹ https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/200309-sustainable-finance-teg-final-report-taxonomy_en.pdf

¹⁰ <https://info.sitawi.net/naopercaessebond>

¹¹ <https://www.cfainstitute.org/-/media/documents/code/esg-standards/consultation-paper-on-esg-disclosure-standards.ashx>



- Elaboração da conclusão da avaliação;
- Preparação do relatório da avaliação.

O processo de avaliação foi realizado de acordo com princípios gerais relevantes e padrões profissionais de auditoria independente, e em linha com a Norma Internacional sobre Compromissos de Avaliação que não sejam auditorias ou revisões de informações financeiras históricas (ISAE 3000), Norma Internacional em Controle de Qualidade (ISQC 1, 2009) e Código de Ética para Contadores Profissionais do *International Ethic Standards Board for Accountants* (IESBA, 2019).

A NINT teve acesso a todos os documentos solicitados, podendo assim prover uma opinião com nível razoável¹² de asseguração em relação a completude, precisão e confiabilidade.

¹² Veja explicação na seção [Método](#).



Declaração de Responsabilidade

A NINT não é acionista, investida, cliente ou fornecedora da VBI Real Estate Gestão de Carteiras LTDA ou de suas subsidiárias. Em outubro de 2021, a NINT (na época sob a marca SITAWI) foi responsável pela elaboração de parecer a respeito do Fundo. A NINT declara, desta forma, não possuir conflito de interesse e estar apta a emitir uma opinião independente acerca do Fundo.

As análises contidas nesse parecer são baseadas em uma série de documentos, parte destes confidenciais, fornecidos pela VBI. Não podemos atestar pela completude, exatidão ou até mesmo veracidade destes. Portanto, a NINT¹³ não se responsabiliza pelo uso das informações contidas nesse parecer.

ISSO NÃO É UMA RECOMENDAÇÃO

Frisamos que todas as avaliações e opiniões indicadas nesse relatório não constituem uma recomendação de investimento e não devem ser consideradas para atestar a rentabilidade ou liquidez dos papéis.

¹³ A responsável final por esse relatório é NINT - Natural Intelligence Ltda., uma empresa do Grupo ERM, antigamente conhecida como o programa de finanças sustentáveis da SITAWI Finanças do Bem, que operava sob o nome de KOAN Finanças Sustentáveis Ltda.



2. Opinião

Na opinião da NINT, o Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties, está em conformidade, em todos os aspectos materiais analisados com o Artigo 8(1) da Regulação EU 2019/2088 e respectivas emendas, mantendo a rotulagem de “FII ASG” ou “FII com características ambientais e sociais”.

O Fundo apresenta benefícios ambientais tangíveis, além de indicadores de impacto mensuráveis. Ademais, manteve, desde a avaliação conduzida em outubro de 2021, a divulgação de informações financeiras de forma transparente. Contudo, o Fundo não preparou o relato de impactos ambientais, a ser comunicados aos investidores e demais *stakeholders*, conforme indicado pelos critérios de transparência e relato da SFDR.

Essa conclusão é baseada na avaliação do processo de investimento, dos benefícios socioambientais e climáticos dos ativos elegíveis a investimentos do Fundo e dos ativos em seu portfólio.

Critério avaliado	Resumo da análise
Critério de elegibilidade e objetivos do fundo	Critérios aplicados pelo Fundo: O Fundo, negociado sob o <i>ticker</i> PVBI11, é constituído sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido por regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008. O Fundo é classificado como um FII de Renda de Gestão Ativa, segmento “Lajes Corporativas”. Conforme definido em seu regulamento, que não se alterou desde o Parecer Independente de outubro de 2021¹⁴, os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das cotas do Fundo devem respeitar o investimento mínimo de 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido nos “Ativos Alvo”, apresentados a seguir: i. Diretamente em imóveis com certificado(s) de conclusão de obra (Habite-se ou equivalente) total ou parcial, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial (“Imóveis Alvo”); e ii. Indiretamente nos Imóveis Alvo. Assim, poderá adquirir “Outros Ativos”, até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo. Por meio desses ativos, o Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital. Mais detalhes sobre a Política de Investimento do Fundo são expostos no Anexo I. Já a sua Política Ambiental¹⁵, elaborada buscando o alinhamento com os Princípios de Investimento Responsável (PRI), o Regulamento nº 2019/2088 da União Europeia (Parlamento Europeu e do Conselho sobre divulgações relacionadas ao setor Financeiro) e com Objetivos de Desenvolvimento Sustentável das Nações Unidas, determina que os

¹⁴ <https://www.pvbi11.com.br/Download.aspx?Arquivo=Lf6C1J4b1Q5b2u6sldYqjw==>

¹⁵ <https://www.pvbi11.com.br/Download.aspx?Arquivo=bT1oCYL7NrSzbUQExqlvIQ==>



investimentos deverão ser feitos de forma que ativos que contenham certificação LEED Gold ou superior componham **no mínimo 75%** da carteira do VBI Prime Properties.

O restante do capital comprometido do Fundo poderá ser investido em Ativos que respeitem salvaguardas ambientais mínimas, conforme definido na Política Ambiental. Considerando o percentual informado acima, a tabela a seguir resume os Imóveis Alvo elegíveis para investimento do Fundo:

Tabela 1 - Imóveis elegíveis para investimentos

Setor	Projetos elegíveis
Edifícios	Edifícios existentes com certificação LEED Gold ou superior
	Construção de edifícios novos nos padrões LEED Gold ou superior (certificação posterior)
	Edifícios existentes sem certificação LEED Gold ou superior, com observância a salvaguardas socioambientais
	Construção de edifícios novos com observância a salvaguardas socioambientais

Fonte: NINT

O Fundo se compromete a sempre realizar uma auditoria ambiental em seu processo de aquisição de Ativos Imobiliários, conforme detalhado no item 4 da Política Ambiental.

Alinhamento dos investimentos sustentáveis com *standards* de avaliação de ativos e projetos: Projetos de Edifícios Verdes (*Green Buildings*) são reconhecidos por diversas taxonomias como contribuintes para a mitigação de mudanças climáticas, alinhados a uma economia de baixo carbono. Destacam-se a publicação Não Perca esse Bond (2018), os GBP, *Climate Bonds Taxonomy*, e a Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia.

Tendo isso em vista, e considerando os benefícios ambientais de edifícios verdes, a NINT considera que a certificação LEED Gold, em conjunto com o respeito às salvaguardas socioambientais definidas na Política Ambiental, é suficiente para caracterizar os ativos como investimento sustentável. Assim, a alocação nesses ativos permite a manutenção da rotulagem do Fundo como um FII ASG.

Vale destacar que os critérios de elegibilidade do FII estão **parcialmente** alinhados ao critério setorial de edifícios da CBI, que exige um percentual mínimo de eficiência energética, acima do percentual exigido pela LEED Gold.

Ressalta-se que, além de diferentes níveis (*Certified, Silver, Gold ou Platinum*), que dependem da pontuação atingida nos requisitos da LEED, há diversos tipos de certificação. Para os ativos do Fundo, a mais relevantes é a certificação LEED *Core and Shell* (C&S), para projetos que são novas construções ou grandes reformas, incluindo revestimento exterior e os sistemas mecânico, elétrico e hidráulico dos edifícios, adequada quando mais de 40% da área bruta do prédio está incompleta.

	Um dos edifícios do Fundo possui também a LEED <i>Operation and Maintenance</i> (O&M), voltada para edifícios em fase funcional, ocupados há pelo menos um ano. É a certificação adequada para melhorias operacionais, podendo ou não envolver pequenas reformas. Mais detalhes sobre os diferentes tipos de certificação LEED e suas características podem ser acessadas no site da <i>US Green Building Council</i> (USGBC)¹⁶. O conceito de <i>Green Building</i>, suas vantagens ambientais e o alinhamento às taxonomias de finanças sustentáveis estão detalhados no Anexo II. Alinhamento dos critérios de elegibilidade do fundo com standards de rotulagem de fundo de investimento: Considerando que não houve mudanças no Regulamento do Fundo¹⁷ e na Política Ambiental, concluímos que o Fundo e seus critérios de elegibilidade continuam alinhados ao <i>ESG-Related Thematic Focus</i> do <i>CFA institute</i>, com a classificação de fundo com características ambientais e sociais (ou fundo ASG) da SFDR e com o percentual mínimo de alocação do fundo em categorias elegíveis definido pelo <i>LuxFLAG</i> e <i>Ecolabel</i>. Uma análise mais detalhada a respeito do alinhamento com os standards citados pode ser encontrada no Anexo III.
Gestão ASG dos investimentos	Processo de gestão ASG dos investimentos do fundo: O processo de seleção e avaliação dos ativos, assim como das salvaguardas socioambientais descritas na Política Ambiental não se alteraram desde a elaboração do Parecer Independente. O ativo FL 4440 passou por reforma de pequeno porte, envolvendo <i>retrofit</i> de áreas comuns, implementação de horta comunitária e do programa aterro zero. Segundo a Gestora, não foi necessária nenhuma aprovação de órgãos ambientais para as obras feitas devido ao porte e tipo de intervenção e os critérios estabelecidos pela Política Ambiental, item 4.3, foram respeitadas. Ademais, o Fundo adquiriu o ativo Vila Olimpia Corporate, que conta com a certificação LEED Gold C&S. Consideramos, com base no processo de avaliação conduzido pela USGBC para conceder a certificação LEED¹⁸, que os aspectos a avaliação de práticas sustentáveis definidos na Política Ambiental foram respeitados. Além disso, o ativo conta com habite-se e alvará, emitidos pela Prefeitura de São Paulo e, ao final de 2022, estava em situação regular quanto a débitos de tributos mobiliários. A Gestora também enviou à NINT um relatório de <i>due diligence</i> jurídico, no qual diversos aspectos, incluindo questões ambientais, são analisadas. Segundo o relatório, “Não foram encaminhadas certidão do Departamento Ambiental da Prefeitura Municipal de São Paulo declarando a inexistência de processo administrativo de Auto de Infração ambiental em nome dos possuidores do Imóvel. Por outro lado, foram apresentadas certidões negativas ambientais emitidas pelo Ministério Público Ambiental e pelos órgãos ambientais estaduais (Cetesb e Secretaria Estadual de Infraestrutura), não havendo apontamento nesse sentido.”. Avaliamos que obter a declaração do Departamento Ambiental da Prefeitura Municipal de São Paulo indicando a inexistência de processo administrativo de Auto de Infração ambiental seria benéfico, contudo, que as informações obtidas por meio do Ministério Público Ambiental e pelos órgãos ambientais estaduais são satisfatórias.

¹⁶ <https://www.usgbc.org/leed-tools/rating-system-selection-guidance>

¹⁷ <https://www.pvbi11.com.br/Download.aspx?Arquivo=VpAk/CEAhKkCBzDmZCIhfQ==>

¹⁸ https://www.usgbc.org/sites/default/files/LEED%202009%20RS_CS_07.01.16_clean.pdf

O relatório de *due diligence* também aponta que não foram enviadas licenças ou autorizações ambientais relacionadas às atividades desenvolvidas no imóvel, de forma que há a possibilidade de que locatários realizem atividades que exigem licença ambiental sem que eles a tenham. Contudo, o prédio é de uso comercial e, segundo declaração do FII Vila Olímpia Corporate (antigo proprietário do edifício), a natureza das atividades nele exercidas não exigem licenciamento. Ademais, julgamos que o risco é principalmente dos locatários, não afetando negativamente a VBI ou este parecer.

Também foi conduzido por agência especializada um relatório de vistoria técnica do imóvel, que avaliou as condições gerais, internas e externa do edifício. O relatório constatou que o imóvel apresenta bom estado de conservação, apesar da necessidade de manutenções pontuais relacionadas a limpeza, pintura, entre outros. Um ponto que chamou a atenção da NINT foi que diversos equipamentos de combate a incêndio estavam vencidos, o que consideramos um risco relevante para a segurança dos usuários e da comunidade do entorno. A VBI foi questionada a esse respeito, porém não informou como vão endereçar esta lacuna. Apesar disso, o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros está dentro da validade.

Por fim, a consulta à relação de áreas contaminadas da CETESB revelou que o endereço do imóvel não está em área contaminada. Ademais, o ativo não está localizado em áreas protegidas pela legislação brasileira, como áreas indígenas, quilombolas ou unidades de conservação. O mesmo vale para os outros imóveis do Fundo.

Já o ativo Union Faria Lima segue em obras, com cerca de 49% das atividades concluídas ao final de janeiro. Segundo relatório de visita à obra para certificação LEED Gold C&S, o edifício já atingiu 59 pontos, dos 60 necessários para obter a classificação “Gold”. O relatório aponta para uma meta de 64 pontos a ser atingida ao final da obra. Algumas observações relatando pontos de melhoria foram feitas no relatório, porém nada que comprometa o andamento das obras ou do processo de obtenção da certificação.

Os outros ativos do Fundo não passaram por modificações relevantes do ponto de vista ambiental.

Análise do portfólio frente aos compromissos estabelecidos: A carteira de ativos em fevereiro de 2023 é apresentada a seguir, como forma de verificar se o portfólio de ativos respeitou os critérios mínimos estabelecidos:

Tabela 2 - Carteira de ativos em fevereiro de 2023

Ativo	% em valor dos ativos do Fundo	Certificação
Park Tower	35%	LEED Gold C&S
FL 4440	26%	LEED Gold C&S e LEED Platinum O&M
Vila Olímpia Corporate	15%	LEED Gold C&S
Union Faria Lima ¹⁹	14%	LEED Gold C&S
Valores a receber por	5%	LEED Gold C&S

¹⁹ Projeto em desenvolvimento, término previsto para 4T2023. Espera-se certificação LEED Gold Core&Shell.



	venda de imóveis (JK)		
	HAAA11 (FII)	2%	N/A ²⁰
	Caixa e outros ativos	2%	N/A
Fonte: Relatório de Gestão, fevereiro de 2023			
Observa-se que houve uma troca de ativos do Fundo, foi realizado o desinvestimento da Torre B - JK, vendida em 20/12/2022. Por outro lado, o Fundo concluiu em fevereiro de 2023 a aquisição de 53% do Vila Olímpia Corporate - Torre B. O novo ativo também conta com certificação LEED <i>Gold C&S</i> de forma que, na data desse Parecer 81% do valor total dos ativos eram de edifícios já construídos com certificação LEED Gold C&S²¹. O valor está em linha com o compromisso de manter ao menos 75% da carteira em ativos que contenham certificação LEED Gold ou superior, estabelecido em sua Política Ambiental e no Parecer Independente elaborado pela NINT. É importante lembrar que o edifício Union Faria Lima ainda está em processo de obras. Projeta-se que o edifício terá certificação LEED <i>Gold Core and Shell</i> (C&S). Avaliamos que o compromisso em obter a certificação, assim como o progresso demonstrado por meio do relatório LEED, permite a classificação do imóvel como um ativo sustentável. A verificação dessa certificação para o prédio pronto irá ocorrer na próxima verificação anual. Por conseguinte, 96% dos ativos do Fundo podem ser considerados investimentos sustentáveis. Vale ressaltar que o valor dos ativos segue o valor registrado no balanço, conforme laudo de avaliação anual. Ademais, o fundo HAAA11, segundo seu relatório de gestão de fevereiro de 2023, tem dois imóveis na carteira, representando 98% do valor dos ativos do fundo. Ambos possuem certificação LEED. O edifício WT Morumbi, possui certificação LEED <i>Silver C&S</i>, concedida em fevereiro de 2017 e LEED <i>Gold O&M</i>, recebida em julho de 2020. O Thera Corporate possui certificação LEED <i>Gold C&S</i>, concedida em maio de 2016. Os 2% restantes dizem respeito ao caixa do Fundo, com destaque a aplicações no Itaú Soberano Renda Fixa Simples, que investe seus recursos em cotas de fundos de investimento de renda fixa que apliquem exclusivamente em títulos públicos federais ou em operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais. Assim, considera-se que a gestão vem respeitando o Regulamento do Fundo e os aspectos ambientais dos investimentos definidos na Política Ambiental. Recursos temporariamente não alocados: Os recursos ainda não desembolsados são mantidos em caixa ou aplicados em cotas de fundos de investimentos ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472, de 5% do Patrimônio Líquido. Nesses casos, a Política Ambiental estabelece que podem ser feitos investimentos em ativos financeiros que não sejam puramente ligados e/ou tenham exposição majoritária aos seguintes setores:			

²⁰ A certificação LEED não se aplica ao FII, contudo os ativos detidos pelo fundo são certificados, conforme detalhado adiante.

²¹ Consideramos nessa conta os valores a receber da venda do JK



	• Combustíveis fósseis; • Energia nuclear; • Bebidas alcoólicas; • Jogos de azar; • Tabaco; • Armas de fogo; e • Empresa ou emissor que esteja no Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo, mantido pela Secretaria de Trabalho do Ministério da Economia²². A NINT avalia que essa lista de exclusão do FII ASG está plenamente aderente à abordagem definida pela <i>CFA institute</i> de <i>ESG-Related Exclusions</i>, porém parcialmente alinhada às listas de exclusão da <i>EU Ecolabel</i> e <i>LuxFLAG</i>, conforme descrito no Anexo IV. Considera-se que o potencial de contaminação dos recursos é baixo. Benefícios e impactos ambientais dos projetos: Os principais benefícios relacionados aos edifícios verdes são a redução do consumo de água e energia, e consequente reduzindo a pegada de carbono dos prédios. No caso da certificação LEED, o critério de avaliação²³ exige alguns requisitos mínimos, tais como: redução de pelo menos 20% do uso da água para uso interno; diminuição de 30% do consumo de água para uso externo; e redução do custo anual de energia da edificação de no mínimo 5% em relação ao modelo de referência descrito na ASHRAE 90.1-2010. Potenciais impactos ambientais negativos dos projetos, envolvendo a aquisição, construção ou reforma de ativos, são acompanhados e mitigados conforme estabelecido na Política Ambiental. Considerando o processo de seleção e avaliação de ativos, a gestão de investimentos temporários, os benefícios e salvaguardas socioambientais, avaliamos que o Fundo mantém uma gestão adequada aos critérios de fundos com características ambientais e sociais da SFDR.
Relato	Relato: A Gestora se comprometeu a se submeter, anualmente, à verificação por terceira parte sobre o alinhamento a boas práticas de sustentabilidade e sobre a rotulagem do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties como um FII ASG. As melhores práticas de mercado indicam que a gestora deve elaborar um reporte contendo informações ambientais materiais para o Fundo, a ser avaliado por um verificador independente. Neste reporte, deveriam ser divulgados os indicadores ambientais e financeiros elencados no Parecer de outubro de 2021. O Fundo não gerou este relatório, porém os dados poderão ser monitorados por meio deste parecer. Identificamos isso como um ponto de melhoria. Por outro lado, foram divulgados no <i>website</i> da VBI²⁴ o Parecer Independente de outubro de 2021, informando o uso pretendido de recursos e os impactos ambientais e sociais esperados dos projetos financiados e a Política Ambiental, documento no qual a empresa estabelece as diretrizes ambientais envolvendo aquisição, cumprindo com os compromissos firmados.

²² <https://www.gov.br/trabalho-e-previdencia/pt-br/composicao/orgaos-especificos/secretaria-de-trabalho/inspecao/areas-de-atuacao/combate-ao-trabalho-escravo-e-analogo-ao-de-escravo>

²³ https://www.usgbc.org/sites/default/files/LEED%20v4%20BDC_07.25.19_current.pdf

²⁴ <https://www.pvbi11.com.br/list.aspx?idCanal=HRJ8XnmVcxdIBYwjIMYxBw==&ano=2021>

	Ademais, o Fundo divulga em seu <i>website</i>, na seção “Fatores de Risco” riscos socioambientais aos quais os ativos do Fundo estão sujeitos, dando transparência quanto ao tema para investidores e para o público em geral. Por meio da divulgação do presente Parecer para investidores e para o público geral em seu <i>website</i>, a VBI apresenta a destinação dos recursos captados, bem como os benefícios ambientais gerados por suas atividades, conforme previsto no parecer realizado previamente. Dessa maneira, concluímos que o FII ASG definiu de maneira clara o conteúdo e a forma de reporte dos indicadores financeiros e ambientais a serem comunicados aos seus cotistas e demais <i>stakeholders</i>. Contudo, não realizou o reporte de impacto e alocação, estando parcialmente em linha os critérios de transparência e relato da SFDR. O acompanhamento dos indicadores financeiros e ambientais será disposto na seção a seguir.
--	--

Equipe técnica responsável



Isabela Coutinho
Gerente ESG
isabela.coutinho@nintgroup.com



Cristóvão Alves
Revisor e Controle de Qualidade
cristovao.alves@nintgroup.com

Rio de Janeiro, 13/04/2023

3. Acompanhamento dos indicadores

A observância dos projetos em relação à gestão dos recursos será demonstrada por meio dos seguintes indicadores:

Indicadores financeiros:

- Montante total alocado aos projetos comparado com montante total captado (%);
- Saldo dos recursos líquidos ainda a ser alocado;
- Instrumentos financeiros nos quais serão mantidos os recursos ainda não desembolsados;
- Cotas de fundos de terceiros investidos e portfólio de investimento desses fundos.

Desde o início do Fundo, o montante captado via emissão de cotas foi de aproximadamente R\$ 1,21 bilhão, ocorrida em três ocasiões. Ainda, o Fundo captou R\$ 143 milhões por meio de um CRI para a aquisição do Ativo Torre B - JK (CRI - JK). Assim, o montante total captado foi de aproximadamente R\$ 1,35 bilhão. O valor total investido na aquisição dos ativos foi de cerca de R\$ 1,35 bilhão. Em termos percentuais, temos que cerca de 99,4% do montante captado foi utilizado na aquisição de ativos.

Vale ressaltar que, desde a última verificação, feita em outubro de 2021, houve mudanças no portfólio de ativos. Em 09/11/2022 foi anunciado em fato relevante o desinvestimento da Torre B - JK, vendida em 20/12/2022. O valor bruto a ser recebido, em 4 parcelas, é de R\$ 237,1 MM. Os recursos obtidos com o pagamento da 1ª parcela serão utilizados para a quitação de 100% da alavancagem existente (pagamento do CRI - JK). O restante poderá ser usado para a distribuição de rendimentos do fundo e pagamento de obrigações.

Ainda, em fevereiro de 2023 foi finalizada a aquisição de 53% da Torre B do edifício Vila Olímpia Corporate, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, Vila Olímpia. O edifício possui certificação LEED *Gold C&S* emitida em janeiro de 2015.

Quanto aos recursos não alocados nos ativos alvo, em fevereiro de 2023 apenas 2% do valor dos ativos era mantido em caixa e equivalentes de caixa, sendo alocados no Itaú Soberano Renda Fixa Simples, que aplica seus recursos em cotas de fundos de investimento de renda fixa que invistam exclusivamente em títulos públicos federais ou em operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais. Assim respeitando o regulamento do Fundo e as diretrizes da Política Ambiental.

Por fim, o último indicador financeiro diz respeito aos investimentos em fundos de terceiros e seus respectivos portfólios. O fundo HAAA11, como mencionado na [Tabela 2](#), representava 2% do valor dos ativos do PVBI11. Segundo o relatório de gestão do HAAA11 de fevereiro de 2023, dois imóveis da carteira representam 98% do valor dos ativos. Ambos possuem certificação LEED. O edifício WT Morumbi, possui certificação LEED *Silver C&S*, concedida em fevereiro de 2017 e LEED *Gold O&M*, recebida em julho

de 2020. O Thera Corporate, possui certificação LEED *Gold C&S*, concedida em maio de 2016.

Os indicadores ambientais são reportados em nível de portfólio. Eles foram selecionados visando acompanhar os benefícios dos projetos e possíveis impactos adversos ASG dos investimentos sustentáveis elegíveis ao Fundo. São eles:

Indicadores ambientais:

- Cidade e bairro dos edifícios;
- Quantidade de edifícios com certificação LEED Gold ou superior e percentual que estes representam do PL do fundo;
- Quantidade de edifícios com certificação LEED Silver e percentual que estes representam PL do fundo (se aplicável);
- Quantidade e percentual de edifícios para os quais as salvaguardas socioambientais foram aplicadas.

A cidade e bairro dos ativos imobiliários, assim como a participação desses ativos no portfólio do Fundo podem ser verificados nos relatórios de gestão mensal, publicados no *website* da VBI. Como mostrado na [Tabela 2](#), todos os Ativos Alvo que fazem parte do Fundo tem certificação LEED Gold²⁵. A tabela abaixo resume as principais informações do portfólio em fevereiro de 2023:

Tabela 3 - Portfólio de imóveis do FIL

Ativo	Localização	Certificação	Autorização do Corpo de Bombeiros (AVCB)	Habite-se	Alvará
Faria Lima 4.440	Av. Brigadeiro Faria Lima, 4.440, Vila Olímpia, São Paulo- SP	LEED Gold C&S, concedida em dezembro/2012 e LEED Platinum O&M, concedida em outubro de 2021	AVCB Nº 524664, emitido em 23/07/2021, válida até 14/07/2024.	Certificado de Conclusão Nº2011/22370-00	2009/02411-00 publicado em 21/01/2009
Park Tower	Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3.521, Paraíso, São Paulo - SP	LEED Gold, concedido em janeiro/2020	AVCB Nº 580077, emitido em 07/06/2022, válida até 04/05/2025	Certificado de conclusão Nº 2018-81355-00	2015/21319-01 publicado em 14/06/2018
Torre B - Vila Olímpia Corporate	Rua Fidêncio Ramos, 302, Vila Olímpia, São Paulo - SP	LEED Gold, concedida em janeiro/2015	AVCB Nº 488416, emitido em 12/11/2020 e válida até 26/10/2023	Certificado de conclusão Nº 2013-89303-00	2010/32613-02 publicado em 09/02/2013
Union Leopoldo	Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 822 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	Certificação LEED Gold C&S como meta futura	N/A, edifício em construção	N/A, edifício em construção	2021/01020-00 publicado em 10/02/2021

A VBI apresentou o relatório de avaliação ambiental preliminar do edifício Union Leopoldo, conduzido pela ConAm Consultoria Ambiental Ltda. Segundo o documento, datado de 30/11/2020, “não foram identificadas áreas fonte ou fontes potenciais de

²⁵ Consideramos, aqui que HAAA11 é LEED Gold e que o Union FL também.

contaminação, nem evidências, indícios ou fatos que permitam suspeitar da existência de contaminação na área de estudo. Portanto, a área não é classificada como Área Suspeita (AS) de Contaminação, não sendo necessária execução de outras etapas do processo de gerenciamento.”.

Ainda, em relação à meta de obtenção do selo LEED *Gold C&S*, o relatório mensal de novembro de 2022 da EQC Engenharia, empresa especializada no gerenciamento de projetos e obras, aponta que “Todas as estratégias adotadas recomendadas no Relatório LEED estão em conformidade, porém algumas apresentam observações”, como necessidade de melhorias que evitem a mistura de resíduos ou que evitem a contaminação por emissão de material particulado.

Também foram apresentados o Termo de Compromisso Ambiental; estudos de viabilidade para demanda de água e energia e certificado de dispensa de licença emitido pela CETESB para prestação de serviços de perfurações e execução de fundações destinadas à construção civil, obras de terraplanagem e locação de equipamentos e máquinas.

Ademais, todos os edifícios cumprem com as salvaguardas socioambientais. Conforme mencionado na seção ‘Opinião’, as reformas no edifício Faria Lima 4.440 foi de pequeno porte e não precisou de licenças ou autorizações ambientais, a construção do Union Leopoldo segue as diretrizes LEED Gold e a aquisição do Vila Olímpia Corporate passou por diligência jurídica, incluindo aspectos ambientais e possui certificação LEED Gold. Os demais Ativos não passaram por alterações relevantes.

Além dos ativos mencionados acima, o Fundo tem participação indireta, por meio do HAAA11, nos seguintes ativos:

Tabela 4 - Portfólio de imóveis do FII

Ativo	Localização	Certificação
WT Morumbi	Av. das Nações Unidas, 14.261, Chácara Santo Antônio, São Paulo, SP	LEED Silver C&S e LEED Gold O&M
Thera Corporate	Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, Cidade Monções, São Paulo, SP	LEED Gold C&S

Fonte: Relatório de gestão HAAA11

Segundo declaração da VBI, os ativos do HAAA11 estão em conformidade com a Política Ambiental do Fundo. Não foram enviados documentos como AVCB, Habite-se e o Alvará, porém considera-se que estes documentos são de responsabilidade da gestora do fundo HAAA11, fugindo do escopo de atuação da VBI. Ainda, esse ativo representa cerca de 2% do valor total dos ativos, de forma que é pouco significativo.

Por fim, foi realizada uma pesquisa de controvérsias de caráter social, ambiental e de governança envolvendo o Fundo e a Gestora, não foram encontradas controvérsias recentes significativas, indicando que a Gestora tem capacidade de prevenir e mitigar riscos relacionados aos temas ASG.

4. Método

O Parecer da NINT é baseado em uma metodologia proprietária, fundamentada em *standards* reconhecidos internacionalmente, como a *Sustainable Finance Disclosure Regulation*, *Climate Bonds Initiative*, *Green Bond Principles*, *Social Bond Principles*, *CFA institute*, Taxonomia da União Europeia, entre outros. Cada uma das metodologias citadas possui seus critérios e particularidades. O Fundo foi analisado de acordo com as seguintes etapas analíticas:

Critério de elegibilidade e objetivos do fundo: Neste item são avaliados os objetivos de sustentabilidade do fundo, ou seja, quais características ambientais e sociais o fundo pretende promover através de seus investimentos. Também são avaliados os critérios de elegibilidade do fundo e os percentuais mínimos de investimento que devem ser alocados em investimentos sustentáveis.

Gestão ASG dos investimentos: Dentro deste item são avaliados os critérios adotados para seleção e gestão dos impactos ASG dos investimentos do fundo. Também são avaliadas as contribuições que o fundo gera no sentido de atingimento de objetivos ambientais e sociais e o processo de gestão de recursos para garantir que essas contribuições sejam atingidas.

Relato: Neste item são avaliadas as ações de relato e transparência do fundo em relação a seus cotistas e ao mercado. É verificado se o fundo possui um processo e compromissos robustos para comunicar a alocação de recursos e as características ambientais e sociais dos investimentos.

A seguir, serão descritas as definições utilizadas e seus respectivos referenciais.

SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION

A Regulação 2019/2088 da União Europeia, *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (SFDR), define dois tipos de fundos em relação aos seus critérios de elegibilidade. Sua nomenclatura foi adotada ao longo deste parecer:

Produto de investimento sustentável (*dark green*): produtos financeiros que possuem como objetivo principal o investimento em atividades econômicas que contribuem para metas ambientais e sociais. O atingimento desses objetivos ambientais e sociais deve ser vinculante e não pode ser negligenciado pelo gestor, além de ser mensurável com base em critérios objetivos. Todos os investimentos devem ser enquadráveis como investimento sustentável (*sustainable*). Todas as empresas investidas precisam ter boa governança.

Produto com características ambientais e sociais (*light green*): produtos financeiros que não possuem como objetivo o investimento em atividades sustentáveis, mas que promovem pelo menos um benefício ambiental e/ou social. Características ambientais e sociais devem ser vinculantes e mensuráveis. Esses fundos podem investir em atividades sustentáveis, sem limite mínimo definido. Todos os investimentos precisam atender ao critério de não gerar impacto socioambiental negativo adverso e possuírem

uma gestão adequada de seus impactos ASG (*do not significant harm*, na nomenclatura da SFDR).

Em relação aos **tipos de investimento** que podem ser realizados pelos fundos que buscam rótulo de sustentabilidade, a SFDR os classifica em dois níveis:

Investimentos Sustentáveis: São aqueles ativos que geram contribuição para atingimento de um objetivo de sustentabilidade, como mitigação e adaptação às mudanças climáticas, reuso de água, redução da desigualdade ou acesso a serviços básicos. Além disso, esses investimentos possuem boas práticas de gestão de suas externalidades ASG, não gerando impactos adversos significativos em relação a outros objetivos de sustentabilidade;

Investimentos ou projetos com gestão adequada de impactos ASG (*do no significant harm* na nomenclatura da SFDR): São ativos que não contribuem diretamente para o atingimento de objetivos de sustentabilidade e que não estão alinhados com os standards de rotulagens de produtos verdes, sociais ou sustentáveis, não podendo ser classificados como investimentos sustentáveis. No entanto, estes projetos tampouco geram impactos socioambientais adversos, por possuírem boas práticas de gestão ASG.

Requisitos de gestão ASG dos investimentos: a SFDR estabelece que o fundo deve dar transparência aos elementos abaixo descritos:

- Processo para identificação de impactos socioambientais adversos nos investimentos;
- % do PL alocado em investimentos sustentáveis;
- Abordagem adotada para atingir seus objetivos ambientais e sociais;
- Salvaguardas mínimas para atividades alinhadas à taxonomia foram expandidas para fazer referência aos Princípios Orientadores sobre empresas e direitos humanos da ONU e as Diretrizes da OCDE para Empresas Multinacionais, incluindo os princípios e direitos estabelecidos em convenções fundamentais identificadas na declaração da Organização Internacional do Trabalho sobre Direitos Fundamentais e Princípios no Trabalho e a Carta Internacional de Direitos Humanos.

Requisitos de divulgação: Segundo o Regulamento sobre Divulgações Relacionadas à Sustentabilidade no Setor de Serviços Financeiros (SFDR), os produtos financeiros devem adotar um regime de divulgação mais amplo relacionado à sustentabilidade. Os requisitos de SDR incluem pré-contratual, site e relato periódico.

- **Pré-contratual:** Informações sobre como as características ou objetivos ambientais e sociais são atendidos (Artigos 8 e 9);
- **Website:** Descrição das características ambientais ou sociais ou objetivos do fundo, informações sobre as metodologias utilizadas para avaliar, medir e monitorar as características ou impacto dos investimentos subjacentes, dados fontes e critérios de seleção (Artigo 10);
- **Relato Periódico:** impacto geral relacionado à sustentabilidade do produto financeiro por meio de indicadores de sustentabilidade relevantes (Artigo 11).

CFA institute

De acordo com a *CFA institute's ESG Disclosure Standards for Investment Products*, podemos classificar os critérios de elegibilidade do fundo e seus investimentos prioritários em edifícios verdes como alinhados a estratégia de investimento temático (*ESG-Related Thematic Focus*).

O *CFA institute* define esta estratégia da seguinte forma: “investimento em setores, indústrias ou empresas que devem se beneficiar de macrotendências de longo prazo associadas a ASG.”. Entre os exemplos de setores que se adequam a abordagem de investimento temático, são citados exemplos de energia alternativa, adaptação a mudanças climáticas, economia circular e saúde.

Legendas

Tabela 5 - Níveis de Asseguração

Níveis de asseguração	
Razoável	Uma avaliação na qual o risco de asseguração é aceitavelmente baixo dentro das circunstâncias do engajamento realizado. A conclusão é expressa de uma forma que transmite a opinião do profissional sobre o resultado da avaliação em relação aos critérios observados.
Limitado	Uma avaliação na qual o risco de asseguração do engajamento realizado é maior do que para um nível de asseguração razoável, porém ainda assim capaz de embasar os principais argumentos utilizados na análise.

Fonte: NINT

Anexo I - Política de Investimento do Fundo

De acordo com a Política de Investimentos do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties, o objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido nos “Ativos Alvo” apresentados a seguir. O investimento poderá ocorrer:

- i. diretamente em imóveis com certificado(s) de conclusão de obra (Habite-se ou equivalente) total ou parcial, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial (“Imóveis Alvo”), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados;
- ii. indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de
 - a. ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“SPE”), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo;
 - b. cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta;
 - c. cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo;

Assim, O Fundo investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, descritos acima, e poderá adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo (“Outros Ativos”), sendo esses:

- I. letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável (“Instituição Financeira Autorizada”);
- II. letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;
- III. letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody’s;
- IV. certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody’s, exceto para CRI cujos créditos sejam considerados imobiliários pela sua origem ou destinação em lajes corporativas, incluindo, mas sem limitação, créditos imobiliários oriundos de locação, de compra e venda, de títulos de dívidas, e/ou de outros financiamentos relacionados à construção de imóveis corporativos; ou (b) garantia real imobiliária e laudo



de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo FUNDO;

- V. O Fundo poderá investir em ativos em desenvolvimento observado os seguintes percentuais em relação ao seu patrimônio líquido: (i) 10% (dez por cento) do patrimônio líquido, nos primeiros 12 (doze) meses a contar da data de liquidação da primeira emissão de Cotas do Fundo, e (ii) após o mencionado período de 12 (doze) meses, o Fundo poderá investir 15% (quinze por cento) de seu patrimônio líquido.

Ademais, as disponibilidades financeiras do fundo que temporariamente não estejam aplicadas em ativos, serão aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do fundo, observando o limite de até 5% de seu patrimônio.

Anexo II - *Standards* de avaliação de ativos e projetos

Alinhamento dos investimentos sustentáveis do Fundo com *standards* de avaliação de ativos e projetos.

O setor de edifícios e construção possui impactos ambientais relevantes, dentre eles alto volume de emissões de gases de efeito estufa (GEE), alto consumo de energia e água. Segundo dados informados no *Low Carbon Buildings Criteria Background Paper*²⁶, edifícios existentes consomem cerca de 40% da energia primária produzida no mundo, contribuindo para cerca de 1/3 das emissões de GEE.

Ademais, o uso de água é outro ponto relevante para edifícios, principalmente considerando aqueles que estão localizados em grandes centros urbanos, como São Paulo, onde eventos como secas prolongadas, em conjunto com a alta demanda por água pode gerar escassez hídrica. Tendo esses pontos em vista, o investimento em edifícios verdes tem adicionalidades ambientais importantes, conforme detalhado a seguir.

Edifícios com certificação LEED Gold

De acordo com a publicação Não Perca esse Bond (2018), *Green Buildings* podem ser descritos como construções de alto desempenho relacionado a mudanças climáticas, bem como projetos específicos envolvendo geração de energia distribuída, eficiência energética e conforto térmico. No setor imobiliário, certificações em *green buildings* podem trazer uma redução de energia de até 30% em edifícios existentes com *retrofit* e 50% para novos edifícios.

Ainda de acordo com a publicação, a certificação LEED é uma das mais utilizadas para atestar o desempenho socioambiental de edifícios. No entanto, mesmo um nível de certificação alto (ex. LEED Platinum ou LEED Gold) não garante um desempenho ótimo em eficiência energética. Por isso, o Não Perca Esse Bond (2018) considera que, para se enquadrar na categoria de *Green Buildings*, o empreendimento deve ter nível superior de desempenho nesse tema durante a certificação, ou seja, mais de 10 pontos nos critérios de Energia e Atmosfera na certificação LEED v4 (o máximo, considerando a categoria C&S na versão v4 era de 33 pontos).

Os GBP reconhecem Edificações Verdes como uma categoria elegível para classificar um produto financeiro como Verde. Investimentos destinados a construções comerciais verdes, novos ou já existentes que apresentem alto desempenho contra as mudanças climáticas pode ser rotulados como climáticos, segundo a *Climate Bonds Taxonomy*.

Segundo a União Europeia, *Green Buildings* são edifícios com medidas eficazes em termos de custos para aumentar a eficiência energética e a integração das energias renováveis, respondendo a desafios contemporâneos, como as mudanças climáticas, o rápido crescimento populacional e a maior pressão sobre recursos naturais.

²⁶ <https://www.climatebonds.net/files/files/standards/Buildings/Low%20Carbon%20Buildings%20Criteria%20Background%20Paper.pdf>

Segundo o *World Green Building Council* (WGBC) (2017)²⁷ há parâmetros gerais que são analisados em um *Green Building*, como: uso de energia renovável, como a solar; boa qualidade do ar no ambiente interno; e considerar o ambiente no design da construção e operação. Válido ressaltar que nem todos os prédios dentro dessas características serão iguais, uma vez que variam conforme região, país, cultura e condições climáticas.

Os exemplos de melhorias ao meio ambiente e a sociedade consideram a redução da emissão de gases do efeito estufa (GEE), e otimização no tratamento e reutilização dos resíduos sólidos utilizados nas edificações (GBC Brasil, 2017).²⁸

Ao destacarmos a etapa de operação dos *Green Buildings*, podemos observar um ganho mais robusto em comparação às construções convencionais. O tempo médio de retorno ao investimento de um edifício sustentável é de seis anos, enfatizando no médio e longo prazo uma redução de custos com consumo de água e infraestrutura e aumento da produtividade (KATS, 2010).²⁹

As emissões de gases de efeito estufa são um dos parâmetros mais importantes no âmbito das edificações verdes. Edificações como as certificadas com o selo LEED *Gold*, por exemplo, emitem 0.00055 mil toneladas de CO₂e por m², incluindo as emissões de escopo 1 e escopo 2. Ou seja, 33% menos de emissões do que as edificações LEED *Certified*.

Ainda, de acordo com SCOFIELD et al. (2021)³⁰, dentre as certificações LEED, a LEED *Gold* é a que promove economias mais significativas estatisticamente em relação a 'source energy'³¹ e emissões de GEE quando comparada com as edificações não certificadas pela LEED.

A Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia³² considera a construção, obras de renovação e a aquisição e gestão de edifícios que minimizem o uso de energia e emissões de carbono são atividades com contribuição substancial para a mitigação de mudanças climáticas.

De acordo com o critério de Edificações da CBI³³, um dos caminhos para que um edifício comercial se qualifique para sua certificação é o atingimento dos seguintes critérios: 1) Obtenção de selo LEED *Gold*, *Platinum*, ou equivalente, e 2) Eficiência energética mínima de 30% acima do padrão ASHRAE 90.1. A CBI possui também critérios específicos para que projetos de atualização (ou *upgrade*) de edificações (incluindo comerciais) se qualifiquem para certificação, devendo o mesmo atingir uma redução de 30% a 50% de sua linha de base.

²⁷ https://www.worldgbc.org/sites/default/files/UNEP%20188_GABC_en%20%28web%29.pdf

²⁸ <https://www.gbcbrasil.org.br/revista-gbc-brasil-12a-edicao-2017/>

²⁹ [https://www.scirp.org/\(S\(lz5mqp453edsnp55rrgict55\)\)/reference/ReferencesPapers.aspx?ReferenceID=1959480](https://www.scirp.org/(S(lz5mqp453edsnp55rrgict55))/reference/ReferencesPapers.aspx?ReferenceID=1959480)
³⁰ <https://doi.org/10.3390/en14030749>

³¹ De acordo com a Agência Ambiental dos Estados Unidos (Environmental Protection Agency -EPA), a *source energy* representa a quantidade total de combustível bruto necessária para a operação do prédio, e é a unidade de medida mais adequada para comparar diferentes edificações. Disponível em: <https://www.energystar.gov/buildings/benchmark/understand-metrics/source-site-difference>

³² https://knowledge4policy.ec.europa.eu/publication/sustainable-finance-teg-final-report-eu-taxonomy_en

³³ <https://www.climatebonds.net/standard/buildings>

Conforme mencionado, os edifícios do portfólio contam e contarão com certificação LEED *Gold*. Alguns benefícios ambientais obrigatórios dessa certificação são: mínimo de 20% de redução do uso da água; diminuição de 30% do consumo de água para uso externo; e redução do custo anual de energia da edificação de no mínimo 5% em relação ao modelo de referência descrito na ASHRAE 90.1-201.

Entretanto, não necessariamente os edifícios terão Eficiência energética mínima de 30% acima do padrão ASHRAE 90.1. Dessa forma, os critérios de elegibilidade do FII ASG estão **parcialmente** alinhados ao critério setorial de edifícios da CBI. No Brasil, de acordo com o *Green Building Council* (USGBC)³⁴, em 23/01/2023 havia 1497 edifícios com certificação LEED, dos quais 300 no nível *Gold*.

Assim, a NINT considera que a certificação LEED *Gold* conferida aos ativos é suficiente para enquadrar os edifícios como investimentos sustentáveis, em linha com a definição da SFDR. Ainda, para todos os edifícios investidos pelo fundo, sejam eles com certificação LEED *Gold* ou não, haverá observância a salvaguardas ambientais estabelecidas na Política Ambiental no fundo.

³⁴ <https://www.usgbc.org/projects?Country=%5B%22Brazil%22%5D>

Anexo III - *Standards* de rotulagem de fundos de investimento

Alinhamento dos critérios de elegibilidade do fundo com *standards* de rotulagem de fundos de investimento.

Considerando os benefícios ambientais dos projetos e ativos, descritos acima, e o compromisso assumido pelo Fundo em manter ativos no seu portfólio de forma que “75% (setenta e cinco por cento) da carteira do PVBI contenham certificação LEED Gold ou superior.”, avaliamos que o Fundo pode ser enquadrado, em linha com a definição da SFDR, como um **produto com características ambientais e sociais**, no caso, um FII ASG.

Conforme explicitado na seção [Método](#), esse tipo de produto financeiro não possui como objetivo o investimento em atividades sustentáveis, mas promove pelo menos um benefício ambiental, além de não gerar impactos socioambientais adversos, por possuírem boas práticas de gestão ASG, como é o caso do PVBI11.

Ademais, baseado na definição do *CFA institute’s ESG Disclosure Standards for Investment Products*, avaliamos que os critérios de elegibilidade definidos na Política Ambiental do Fundo, assim como a alocação de recursos que foi feita até então, focada em investimentos em edifícios que contam com a certificação LEED Gold C&S, estão alinhados ao conceito de investimento temático.

Ainda, diversos *standards* para classificação de fundos como produtos financeiros sustentáveis ou verdes definem uma regra mínima de alocação de recursos em projetos verdes, para designação do produto como verde ou climático:

Tabela 6 - Percentuais mínimos definidos segundo *standards*

Standard	% mínimo do fundo alocado em categorias elegíveis ³⁵	Critério para definição de categorias e ativos elegíveis
<i>EU Ecolabel criteria for Retail Financial Products</i>	70%	Alinhado com os <i>Green Bond Standards</i> ou Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia
<i>LuxFLAG Climate Finance Label</i>	75%	Alinhado com os <i>Green Bond Principles</i> da ICMA, <i>Climate Bonds Initiative</i> ou outro <i>standard</i> internacionalmente reconhecido

³⁵ A caracterização de um projeto verde ou sustentável pode variar de acordo com o critério. As principais referências adotadas são a Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia, os *Green Bond Principles* e *Climate Bonds Standards*.

<i>Climate Bonds Initiative</i> ^{36 37}	95%	Ativos elegíveis a certificação CBI
--	-----	-------------------------------------

A Gestora se compromete a investir pelo menos 75% em atividades consideradas investimentos sustentáveis, vide mencionado acima. Por esta razão, com base nos critérios acima e na análise de regulamento e política do fundo, observamos que o percentual de investimentos sustentáveis do Fundo está alinhado com o *EU Ecolabel* e *LuxFLAG*. Considerando o atual portfólio do Fundo, 96% dos ativos imobiliários possuem certificação *LEED Gold C&S* ou estão no processo de obtenção.

³⁶ https://www.climatebonds.net/files/files/Climate-Bonds-Initiative_GreenBondMethodology_092018.pdf

³⁷ Houve um ajuste na metodologia em relação ao Parecer Independente elaborado em 2021.



Anexo IV - Listas de Exclusão

A seguir, é apresentada a lista de exclusão dos standards de rotulagem de fundos de investimento

CFA institute

O CFA não lista diretamente atividades que devem ser excluídas do portfólio, mas traz uma abordagem mais conceitual a respeito das *ESG-Related Exclusions*, onde a exclusão pode ser entendida como uma limitação de investimento pelo fundo. De acordo com o CFA, as *ESG-Related Exclusions* podem ser aplicadas durante a elaboração do portfólio de investimentos, a fim de garantir uma maior segurança na seleção dos investimentos. Ainda, a taxonomia cita alguns exemplos de exclusões de investimentos tais como:

- Combustíveis fósseis;
- Bebidas alcoólicas;
- Jogos de azar;
- Tabaco;
- Trabalho infantil;
- Armas controversas.

LuxFLAG

Atividades proibidas pelo padrão *LuxFLAG*:

- Novas construções de usinas elétricas e térmicas a carvão e modernização dessas estações operacionais e desativadas com ou sem captura e armazenamento de carbono de longo prazo;
- Projetos nucleares;
- Projetos hidrelétricos com capacidade acima de 20 MW, exceto se: o Cumprir os princípios da Comissão Mundial de Barragens; e o Triagem sistemática de impactos de sustentabilidade e levando em consideração os resultados de consultas obrigatórias às partes interessadas locais usando padrões elevados (como o Padrão Ouro);
- Grandes usinas geotérmicas localizadas em áreas florestais protegidas e ecossistemas¹¹ e / ou que liberam quantidades substanciais de gases de efeito estufa por meio do tratamento inadequado dos fluidos geotérmicos;
- Projetos de biocombustíveis (biodiesel e etanol), determinados projetos de biomassa e resíduos orgânicos (por exemplo, da produção de óleo de palma), a menos que possa ser demonstrado que esses projetos atendem aos aspectos de desenvolvimento sustentável;
- Projetos de gás industrial (HFC, N2O, PFC, SF6) somente se estiverem relacionados às atividades do mercado de carbono;
- Produção de petróleo que envolve grandes problemas de poluição local, por ex. de areias betuminosas;
- Certos tipos de atividades de mineração em que o manuseio de resíduos envolve risco especial;
- Extração ilegal de madeira e outra extração particularmente prejudicial;
- Pesca ilegal e outras atividades de pesca particularmente prejudiciais;
- Projetos de barragens que podem causar sérios danos ambientais;

- Projetos e atividades com consequências graves e irreversíveis para áreas particularmente valiosas e / ou protegidas;
- Empresas de mineração e energia que obtêm mais de 30% da receita de carvão térmico ou baseiam mais de 30% de suas operações em carvão térmico;
- Empresas que têm mais de 30% da receita de exploração de petróleo ou baseiam mais de 30% de suas operações na exploração de petróleo.

Ecolabel

Atividades proibidas pelo padrão Ecolabel

De acordo com o *EU Ecolabel*, fundos de investimento e produtos de seguros (*insurance products*) não devem conter *equities*, títulos de dívidas (*bonds*) ou empréstimos (*loans*) emitidos por empresas nas quais mais de 5% de seu faturamento seja decorrente das seguintes atividades:

Lista de exclusão EU Ecolabel - 4ª proposta para os critérios de atividades excluídas, considerando aspectos ambientais:

Setor	Lista de atividades excluídas
Agricultura	1. Uso de pesticidas, incluindo produtos de proteção à cultura, identificados na Convenção de Roterdã (<i>Rotterdam Convention Prior Informed Consent (PIC)</i>) ou classificados nas classes Ia ou Ib da Organização Mundial da Saúde; 2. Produção, distribuição ou uso de produtos agrícolas, incluindo óleos vegetais e gado, obtidos a partir da conversão ou fragmentação de áreas de alto valor de biodiversidade de 2008 em diante; 3. Cultivo de culturas que não reduzam o uso de pesticidas e fertilizantes e não favoreçam técnicas alternativas, de acordo com a Diretiva 2009/128/EC, Diretiva 91/676/EEC ou Código Internacional de Conduta da Organização das Nações Unidas para Alimentação e Agricultura; 4. Pecuária que não aplique técnicas de mitigação ou redução de emissões para alimentação e alojamento do gado e para o armazenamento e processamento de esterco, de acordo com o Código de Boas Práticas Agrícolas da UNECE para a Redução da Amônia;
Silvicultura	Manejo de florestas para a produção de madeira, bem como a produção de produtos derivados da madeira, onde o produtor não consiga demonstrar que: 1. A madeira possui as licenças ambientais cabíveis E/OU é controlado por um sistema de due diligence que forneça as informações definidas na Regulação (EU) 995/2010; 2. As florestas não estão localizadas em áreas provenientes da conversão, fragmentação ou exploração de terras de alto



	valor de biodiversidade que tenham sido exploradas de 2008 em diante.
Energia	1. Exploração, extração, refinação e produção de combustíveis fósseis sólidos, líquidos e gasosos, incluindo a produção de produtos derivados e fontes não convencionais como fracionamento hidráulico, perfuração ártica, areias petrolíferas e depósitos de xisto; 2. O suprimento e uso de combustíveis fósseis sólidos, líquidos e gasosos para combustíveis e geração de energia, na forma de eletricidade e/ou calor, aquecimento ou refrigeração. Exceto se a operação da empresa estiver (i) investindo em transição e (ii) o faturamento da companhia proveniente dessas atividades seja menor do que 30%; e (iii) a companhia tenha estabelecido um plano para redução das emissões de GEE para atingir até 1,5°C em conformidade com o Acordo de Paris e para ser net-zero nas emissões de carbono até 2050. O plano pode incluir a eliminação progressiva, fechamento ou troca das atividades descritas acima para um período estabelecido; (iv) a companhia não possui OPEX e CAPEX associado a manutenção das atividades descritas acima; (v) as emissões de GEE da companhia, tendo como mínimo as emissões de escopo 1, decrescem anualmente ao menos 7%; 3. Transporte, distribuição e armazenamento de combustíveis fósseis; 4. Todas as atividades relacionadas ao ciclo de combustível nuclear, incluindo geração de energia;
Gestão de Resíduos	1. Empresas que fazem o gerenciamento de resíduos sem qualquer tipo de segregação de materiais não perigosos, incluindo manuseio de resíduos, aterro ou incineração. Exceto se (i) a empresa estiver investindo em transição; e (ii) se o faturamento proveniente desse tipo de atividade seja menor do que 30%;
Manufatura	Produção, comercialização, distribuição e uso de químicos e misturas de químicos que são identificados: 1. Na Regulação (EU) 2019/1021 em poluentes orgânicos persistentes, no caso de empresas na União Europeia, ou na Convenção de Estocolmo, para empresas fora da União Europeia; 2. Na Regulação (EU) 649/2012 a respeito da exportação e importação de químicos perigosos, para empresas situadas na União Europeia, ou na Convenção de

	Roterdã, para empresas situadas fora da União Europeia; 3. Classe Ia ou Ib de acordo com a classificação da Organização Mundial da Saúde para produtos perigosos; 4. Produtos listados na lista de produtos de grande preocupação (substances of very high concern - SVHC) e no Anexo II da Regulamento (EU) 1907/2006 no Registro, Avaliação, Autorização e Restrição de Químicos; 5. Regulamento 1005/2009 de substâncias que prejudicam a camada de ozônio, para empresas na União Europeia, ou o Protocolo de Montreal para substâncias que prejudicam a camada de ozônio, para companhias fora da UE; 6. Regulamento UE 2017/852 para mercúrio, para companhias na UE, ou a Convenção de Minamata para companhias fora da UE. 7. Gases fluorados de efeito estufa que são listados na Regulamento EU 517/2014 e que possuem o potencial de aquecimento global de acordo com os parâmetros listados no Anexo III; 8. A mineração, processamento e produção, comercialização e uso de amianto e produtos derivados do amianto;
Transporte	1. Produção, distribuição e venda de automóveis novos de passageiros e veículos comerciais leves com motores baseados em combustíveis fósseis. Exceto se: (i) o faturamento da companhia proveniente dessas atividades é menor do que 30%; (ii) a companhia tiver um plano estratégico para eliminação progressiva da produção de veículos com motores a combustíveis fósseis até 2030; (iii) o CAPEX da companhia associado a expansão dessas atividades seja zero.

Fonte: EU Ecolabel

Considerando a lista de exclusão do FII ASG, apresentada anteriormente no item ‘Gestão ASG dos investimentos’, a NINT é da opinião que o FII-ASG está aderente à abordagem definida pela *CFA institute* de *ESG-Related Exclusions*, mas não está alinhado às listas de exclusão da *EU Ecolabel* e *LuxFLAG*.



Rio de Janeiro | São Paulo | Bogotá | Quito

www.nintgroup.com