

PARECER INDEPENDENTE

SOBRE O ENQUADRAMENTO DO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII) VBI PRIME
PROPERTIES COMO **FII ASG**

SITAWI Finanças do Bem
Rua Voluntários da Pátria, 301/301 – Botafogo
22270-003 – Rio de Janeiro/RJ
contact@sitawi.net | +55 (21) 2247-1136

04 de outubro de 2021

Sobre a SITAWI

A SITAWI é uma organização brasileira que mobiliza capital para impacto socioambiental positivo. Desenvolvemos soluções financeiras para impacto social e assessoramos o setor financeiro a incorporar questões socioambientais na estratégia, gestão de riscos e avaliação de investimentos. Somos uma das quatro melhores casas de pesquisa socioambiental para investidores de acordo com o Extel Independent Research in Responsible Investment – IRRI 2019 – e a primeira organização brasileira a avaliar operações de dívida sustentável.

Sumário

1. Escopo	2
2. Opinião	4
Anexo I – Método	15
Anexo II – Política de Investimento do Fundo	17
Anexo III – Standards de avaliação de ativos e projetos	19
Anexo IV – Standards de rotulagem de fundos de investimento	21
Anexo V – Listas de Exclusão	23
Anexo VI – Portfólio do FII.....	27

1. Escopo

O objetivo deste Parecer Independente é prover uma opinião sobre o enquadramento como “Fundo ASG” ou “FII com características ambientais e sociais” do Fundo De Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties (“FII ASG”) 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”).

O Fundo ASG pode ser definido como aquele que promove características ambientais e sociais em seu processo de investimento, mas não possui a realização de investimentos sustentáveis como seu objetivo principal. Os fundos ASG consideram temas ambientais, sociais e de governança no seu processo de investimento e gestão de recursos, buscando minimizar as externalidades socioambientais negativas e/ou melhorar sua gestão de riscos. A caracterização como Fundo ASG ou com características socioambientais está em linha com o [Artigo 8\(1\) da Regulação EU 2019/2088](#) e suas respectivas emendas¹. Mais detalhes sobre essas classificações estão disponíveis na seção **Método**.

Os recursos do Fundo ASG são utilizados para investimentos em imóveis, sendo mais de 75% com certificação LEED Gold ou superior.

A SITAWI utilizou seu método proprietário de avaliação, que se baseia na regulação da [Sustainable Finance Disclosure Regulation da União Europeia](#), que entrou em vigor em 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*², *LuxFLAG Climate Finance Label*³, o Ecolabel da União Europeia^{4,5}, os *Climate Bond Standards*⁶, a *Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia*⁷, *Non-Perca Esse Bond*⁸ e *CFA Institute*⁹.

A opinião da SITAWI é baseada em:

- Características do Fundo, baseado na análise do regulamento, práticas de gestão e processo de investimento.

Esse parecer utilizou informações e documentos fornecidos pela gestora, alguns de caráter confidencial, pesquisa de mesa, além de outros elementos adquiridos em entrevistas com equipes responsáveis pela gestão do Fundo, realizadas remotamente. Esse processo foi realizado entre maio e outubro de 2021.

Ressalta-se que durante o processo, a VBI demonstrou alto nível de responsabilidade no provimento de informação e acesso a pessoas chave.

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

¹ A Regulação (EU) 2020/852, de junho de 2020, atualiza e altera a Regulação (EU) 2019/2088. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852&from=EN>

² <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

³ https://www.luxflag.org/media/pdf/criteria_procedures/LuxFLAG_Climate_Finance_Label_Eligibility_Criteria.pdf

⁴ <https://ec.europa.eu/environment/ecolabel/documents/EU%20Ecolabel%20Work%20plan%202020-2024%20Dec%202020.pdf>

⁵ <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>

⁶ <https://www.climatebonds.net/climate-bonds-standard-v3>

⁷ https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/200309-sustainable-finance-teg-final-report-taxonomy_en.pdf

⁸ <https://info.sitawi.net/naopercaessebond>

⁹ <https://www.cfainstitute.org/-/media/documents/code/esg-standards/consultation-paper-on-esg-disclosure-standards.ashx>

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 SITAWI teve acesso a todos os documentos e pessoas solicitadas, podendo assim prover uma opinião com nível razoável¹⁰ de asseguarção em relação a completude, precisão e confiabilidade.

¹⁰ Uma avaliação na qual o risco de asseguarção 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.

2. Opinião

Com base nos procedimentos de avaliação conduzidos e nas evidências obtidas, concluímos que o Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties pode ser rotulado como “FII ASG” ou “FII com características ambientais e sociais”, em linha com o Artigo 8(1) da Regulação EU 2019/2088 e respectivas emendas¹¹.

Essa avaliação tem como base as contribuições positivas para o desenvolvimento sustentável e uma economia de baixo carbono, através do fomento de edifícios eficientes energeticamente e com menor consumo de recursos, além de práticas de gestão de impactos socioambientais robustos para todos os ativos do fundo.

Essa conclusão é baseada na avaliação do processo de investimento do fundo e dos benefícios socioambientais e climáticos dos ativos elegíveis a investimentos futuros do Fundo.

Análise do fundo

Critério avaliado	Resumo da análise
Critério de elegibilidade e objetivos do fundo	<p>Objetivo do Fundo: O Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties, é um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a 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.</p> <p>De acordo com seu regulamento, o Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido:</p> <ul style="list-style-type: none">(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;(ii) indiretamente nos Imóveis Alvo; <p>Mais detalhes sobre a Política de Investimento do Fundo estão no Anexo II.</p> <p>Segundo sua Política Ambiental, o FII ASG possui como objetivo realizar investimentos conscientes e capazes de integrar as questões ambientais em seu processo de investimento. A gestora informou que construiu a política do fundo 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), bem como aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável das Nações Unidas.</p> <p>Crítérios aplicados pelo Fundo: A gestora do Fundo informa, através de sua Política Ambiental, que <u>pelo menos 75%</u> do capital comprometido do Fundo deverá ser alocado <u>em edifícios que possuam certificação LEED Gold ou superior</u>. O restante do capital</p>

¹¹ A Regulação (EU) 2020/852, de junho de 2020, atualiza e altera a Regulação (EU) 2019/2088. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852&from=EN> Dita regulação ainda não prevê um padrão de acreditação de verificadores independentes. A opinião da SITAWI acerca do alinhamento não é autorizada ou validada por nenhuma entidade ligada à União Europeia.

comprometido do Fundo poderá ser investido em edifícios que respeitem salvaguardas ambientais mínimas, conforme definido em sua Política.

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: Elaboração própria

Vale destacar que, segundo a Política Ambiental do Fundo, os ativos serão submetidos a avaliação ambiental preliminar antes de sua aquisição. Este processo é detalhado mais adiante.

Por promover características ASG em seus investimentos, mas por não investir exclusivamente em ativos que possuem essa característica, o Fundo está em linha com o que se propõe o art. 8 da Regulação (EU) 2019/2088 (SFDR).

Alinhamento dos investimentos sustentáveis do fundo com standards de avaliação de ativos e projetos:

Diversas taxonomias, como a publicação **Não Perca esse Bond (2018)**¹², os **GBP, Climate Bonds Taxonomy**¹³, e a **Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia**¹⁴ reconhecem Edifícios Verdes (*Green Buildings*) como contribuintes para a mitigação de mudanças climáticas e alinhados a uma economia de baixo carbono. O detalhamento do alinhamento do conceito de *Green Building* buscado, suas vantagens ambientais e alinhamento a taxonomias de finanças sustentáveis está detalhado no [Anexo III](#).

Certificação LEED: Pelo menos 75% dos edifícios do portfólio contarão com certificação LEED Gold ou superior. 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.

De acordo com o critério de Edificações da CBI¹⁵, 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.

¹² <https://info.sitawi.net/naopercaessebond>

¹³ https://www.climatebonds.net/files/files/CBI_Taxonomy_Tables-2June21.pdf

¹⁴ https://knowledge4policy.ec.europa.eu/publication/sustainable-finance-teg-final-report-eu-taxonomy_en

¹⁵ <https://www.climatebonds.net/standard/buildings>

	<p>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.</p> <p>Assim, 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.</p> <p>No Brasil, de acordo com o Green Building Council (USGBC)¹⁶, há 653 edifícios com certificação LEED, dos quais 256 no nível Gold e 62 no nível Platinum. Por conta dos benefícios ambientais detalhados no Anexo III, a SITAWI considera que a certificação LEED Gold é suficiente para manutenção da rotulagem do fundo.</p> <p>Para todos os edifícios investidos pelo fundo, sejam eles com certificação LEED Gold (ou superior) ou não, haverá observância a salvaguardas ambientais estabelecidas na política ambiental no fundo. Estas estão apresentadas no próximo item (Gestão ASG dos investimentos).</p> <p>Alinhamento dos critérios de elegibilidade do fundo com standards de rotulagem de fundos de investimento:</p> <p>O fundo e seus critérios de elegibilidade estão 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 LuxFLAG, Ecolabel e audiência pública em curso, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) para FIDCs socioambientais. Apesar do fundo em questão não se tratar de um FIDC, a SITAWI é da opinião que o percentual também é aplicável ao FII ASG. Essa análise está detalhada no Anexo IV.</p>
<p>Gestão ASG dos investimentos</p>	<p>Sobre o Fundo ASG: A VBI Real Estate é uma gestora de fundos de investimentos, fundada em 2006, com foco exclusivo no mercado imobiliário brasileiro, investindo em projetos nos setores de shopping centers, escritórios, residenciais, industriais e residências estudantis. Possui mais de R\$ 5,6 bilhões de ativos sob gestão e está presente em todas as regiões do país.</p> <p>O Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora”) e gerido pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras LTDA (“Gestora”). O Fundo teve início em julho de 2020, possui prazo de duração indeterminado e capital autorizado de R\$ 4 bilhões.</p> <p>De acordo com o Relatório de Gestão do Fundo¹⁷ o seu patrimônio líquido em julho de 2021 era de R\$ 971,9 milhões.</p> <p>O VBI Prime Properties investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido (PL) nos Ativos Alvo, e poderá adquirir Outros Ativos até o limite de 1/3 (um terço) do PL do fundo (ver Anexo II).</p>

¹⁶ <https://www.usgbc.org/projects?Country=%5B%22Brazil%22%5D>

¹⁷ <https://www.vbiprimeproperties.com.br/Download.aspx?Arquivo=64ebc6AUcIiAk1nxDwsNw==>

É importante ressaltar que o Fundo investirá em imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial, de maneira que outros setores de imóveis não fazem parte do escopo de investimento do fundo.

A seguir, é apresentada a carteira de ativos do Fundo:

Ativo	% do patrimônio líquido do Fundo
Park Tower - CBLA	37%
FL 4440	29%
Union Leopoldo	14%
BL B – JK	15%
HAAA11 (FII)	2%
Caixa	2%

Fonte: Relatório de Gestão do Fundo de julho/2021

Atualmente, o fundo tem 95,8% de seu PL alocado em imóveis (4 edifícios), 2,3% alocado no FII Hedge AAA (que tem frações do WT Morumbi e Thera Corporate), e 1,8% em caixa.

Vale notar que o ativo HEDGE AAA FII (HAAA11) é um fundo imobiliário de lajes corporativas. Consequentemente, está inserido no objetivo do VBI Prime Properties de investir em imóveis do setor corporativo ou comercial. O fundo possui investimento em dois edifícios, um com certificação LEED Silver e outro com certificação LEED Gold.

Processo de seleção e avaliação de investimentos e salvaguardas socioambientais:

Conforme mencionado no [Anexo II](#), além dos ativos alvo, o fundo ainda pode realizar investimentos em letras de crédito imobiliário, letras hipotecárias, letras imobiliárias, certificados de recebíveis imobiliários (CRI), e cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do fundo.

A **Política de Aquisição e Monitoramento de Ativos de Crédito Privado da VBI** define critérios para a aquisição e gestão dos ativos dos Fundos da gestora, a fim de apurar a qualidade dos créditos, impor limites financeiros e operacionais com mecanismos de mitigação dos riscos. Segundo a Política, a aprovação da aquisição dos Ativos de Crédito Privado pelo Fundo é responsabilidade do **Comitê de Investimentos** da VBI. O acompanhamento periódico dos Ativos é realizado pelo **Comitê de Gestão** da VBI e o **time de Compliance** é responsável pela revisão periódica da Política.

O **Comitê de Investimentos** é formado por: sócios da VBI; pelo administrador responsável pela gestão de recursos perante a CVM; gestores de projetos residenciais, de escritório e logísticos; varejo (shopping); gestor financeiro; gestor de mercado de capitais e gestor jurídico e Compliance, esse último como membro não votante. Cabe a esse Comitê aprovar e monitorar os investimentos e desinvestimentos dos Fundos sob gestão da VBI.

A análise dos Ativos dos Fundos geridos pela VBI considera os seguintes elementos:

- 1) Análise de rating, quando existente;
- 2) Análise tradicional de crédito – 6 “C”s: (caráter; capacidade; capital; colateral (garantia); condições comerciais e conglomerado ou grupo econômico.

A garantia do limite de cobertura do Fundo Garantidor de Crédito – FGC também pode influenciar na tomada de decisão em relação ao Ativo em análise.

O time de gestão, o Comitê de Gestão e o de Investimentos contam com apoio de profissionais especializados em áreas relevantes para as atividades conduzidas, como jurídico, análise de crédito, Compliance e monitoramento dos riscos de operações com crédito privado, a depender da necessidade de cada caso.

Ainda, a gestora avalia a compatibilidade dos ativos que irão compor os FIIs com a respectiva política de investimentos do FII e a regulação em vigor, além de avaliações de garantias imobiliárias considerando aspectos jurídicos, técnicos próprios e ambientais, incluindo, quando necessário, laudos de avaliação emitidos por empresas especializadas.

Dentre os itens avaliados na análise técnica, realizada por empresas terceirizadas, pode-se citar: laudo ambiental do imóvel, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), se houver; estudo de impacto ambiental (EIA); informações sobre a localização dos imóveis dentro ou no entorno de Unidades de Conservação (UCs), se aplicável; alvará de construção; projeto de vigilância sanitária, dentre outros.

Durante o processo de monitoramento dos ativos, caso sejam identificadas situações em desacordo com o objetivo e política de investimentos do Fundo, a VBI adotará medidas cabíveis, tais como o reenquadramento do portfólio pelo Comitê de Investimentos.

Lista de exclusão e alinhamento com standards: De acordo com a **Política Ambiental** do fundo, este não poderá realizar investimentos em instrumentos de renda fixa que sejam puramente ligados e/ou fundos que tenham exposição majoritária, aos seguintes setores:

- Combustíveis fósseis;
- Energia nuclear;
- Bebidas alcoólicas;
- Jogos de azar;
- Tabaco;
- Armas de fogo;
- Empresa/emissor que esteja no Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de

escravo¹⁸, mantido pela Secretaria de Trabalho do Ministério da Economia¹⁹.

O FII foi avaliado de acordo com os seguintes critérios:

Critério de gestão ASG e impactos dos investimentos	Standard de referência	Alinhamento com o standard
Critérios de exclusão	CFA	Alinhado
	LuxFLAG e Ecolabel	Não alinhado

Se considerarmos os critérios elegíveis e a lista de exclusão do FII ASG, entende-se que o Fundo não está alinhado com as atividades excluídas pelo LuxFLAG²⁰ nem pelo Ecolabel²¹. A lista de exclusão desses standards pode ser consultada no [Anexo V](#).

Muito embora a lista de exclusão do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties não contemple todas as atividades descritas nas listas de exclusão do LuxFLAG e Ecolabel, na opinião da SITAWI, o FII ASG possui adicionalidade ambiental, conforme discutido no [Anexo III](#).

Podemos concluir que os critérios adotados para gestão de recursos pelo presente FIP-IE são aderentes a abordagem ESG-Related Exclusion conforme definida pela CFA Institute.

Principais impactos adversos dos projetos e salvaguardas socioambientais mínimas:

A gestora formalizou seu processo de seleção e gestão socioambiental dos ativos alvo através de sua **Política Ambiental**. Para além do mínimo de 75% do portfólio com certificação LEED Gold ou superior, **todos os edifícios deverão cumprir salvaguardas ambientais**, listadas abaixo. Os edifícios que não contarem com a certificação LEED Gold poderão contar com LEED Silver.

O Ativo será submetido a avaliação ambiental preliminar (Fase 1) previamente à aquisição. Quando tal avaliação indicar a probabilidade de contaminação que necessite ser remediada, a VBI realizará análises com amostras do solo e/ou água para identificação dos contaminantes ou adotar outras medidas recomendadas pelos consultores ambientais. Na hipótese de haver contaminação, a VBI poderá optar por mecanismos de remediação ou mitigação ou deixar de investir no Ativo. Os seguintes aspectos deverão ser avaliados previamente à aquisição:

(a) eficiência energética do Imóvel e uso de energia renovável;

¹⁸ Considera-se trabalho realizado em condição análoga à de escravo a que resulte das seguintes situações: a submissão de trabalhador a trabalhos forçados; a submissão de trabalhador a jornada exaustiva; a sujeição de trabalhador a condições degradantes de trabalho; a restrição da locomoção do trabalhador, seja em razão de dívida contraída, seja por meio do cerceamento do uso de qualquer meio de transporte por parte do trabalhador, ou por qualquer outro meio com o fim de retê-lo no local de trabalho; a vigilância ostensiva no local de trabalho por parte do empregador ou seu preposto, com o fim de retê-lo no local de trabalho; a posse de documentos ou objetos pessoais do trabalhador, por parte do empregador ou seu preposto, com o fim de retê-lo no local de trabalho.

¹⁹ <https://www.gov.br/trabalho/pt-br/inspecao/areas-de-atuacao/combate-ao-trabalho-escravo-e-analogo-ao-de-escravo>

²⁰ https://www.luxflag.org/media/pdf/LuxFLAG-ESG-Label-Exclusion-List_23032021.pdf

²¹ https://www.umweltzeichen.at/file/Guideline/UZ%2049/Long/UZ49_R5a_Sustainable%20Finacial%20Products_2020_EN.pdf

	<p>(b) atendimento às normas de Liderança em Energia e Design Ambiental (LEEDs) do US Green Building Council (USGBC);</p> <p>(c) existência de sistemas de reutilização de efluentes; e</p> <p>(d) uso de materiais sustentáveis.</p> <p>Salvaguardas ambientais: Os Ativos não poderão estar localizados em áreas protegidas pela legislação brasileira (como áreas indígenas, quilombolas e Unidades de Conservação), áreas consideradas como patrimônio pela UNESCO ou em áreas de alto valor de biodiversidade e/ou que abrigam espécies ameaçadas.</p> <p>O FII não poderá investir em edifícios projetados para fins de extração, armazenamento, transporte ou fabricação de combustíveis fósseis.</p> <p>Os Ativos Imobiliários já construídos devem contar com habite-se ou estar em processo de obtenção de habite-se.</p> <p>Salvaguardas ambientais adicionais, em caso de obras/reformas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • As obras devem possuir todas as licenças necessárias válidas, inclusive licença ambiental se necessário; • Pelo menos 80% do resíduo não perigoso gerado durante as obras deverá ser enviado para reuso, reaproveitamento e/ou reciclagem; • Não serão usados materiais perigosos na construção, como amianto, ou outras constantes na lista da regulação REACH da União Europeia²²; • Caso na avaliação ambiental conduzida tenha sido detectada presença de amianto e outros materiais perigosos, qualquer atividade que afete estruturas/materiais que possam conter amianto deve ser realizada por pessoal adequadamente treinado, com monitoramento da saúde deles antes, durante e após os trabalhos. <p>Além das salvaguardas ambientais obrigatórias apresentadas acima, serão adotadas como práticas a serem incentivadas e adotadas sempre que viável:</p> <ul style="list-style-type: none"> • O consumo de água para aparelhos hidráulicos (incluindo chuveiros e torneiras) deve ser projetado para reduzir/otimizar o consumo. Para descargas o consumo deve ser de até 4,5 litros/descarga, para mictórios a descarga deve ser de até 2 litros, para os demais aparelhos o consumo deve ficar abaixo de 8 litros/minuto; • Pelo menos 80% de todos os produtos de madeira utilizados na nova construção para estruturas, revestimentos e acabamentos
--	---

²² <https://echa.europa.eu/authorisation-list>

	<p>devem ter sido reciclados/reutilizados ou provenientes de florestas manejadas de forma sustentável, conforme certificado por auditorias de certificação de terceiros realizadas por organismos de certificação credenciados, por exemplo, os padrões FSC/PEFC;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atendimento às normas LEED do USGBC; • Reduções nas emissões de gases de efeito estufa nos projetos de construção e instalações; • Atuação com eficiência na busca e utilização de energias renováveis; • Inclusão de sistemas de reutilização de efluentes; • Uso de materiais sustentáveis. <p>As salvaguardas obrigatórias estabelecidas garantem o compliance legal das edificações, e estão alinhadas com parte das exigências do “<i>Do no significant harm assessment</i>”²³ para construção e reforma em edifícios, e integralmente alinhada com o “<i>Do no significant harm assessment</i>” para aquisição de edifícios, ambos da Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia²⁴. Para as primeiras duas categorias, os itens faltantes foram elencados na política como boas práticas a serem incentivadas, conforme mencionado acima.</p> <p>Uma descrição dos ativos atualmente no portfólio do fundo está no Anexo VI. Vale mencionar que, atualmente, 95,8% do portfólio do fundo está investido em investimentos que já contam com certificação LEED Gold, ou sendo construídos nos parâmetros LEED Gold para posterior certificação.</p> <p>Investimentos temporários permitidos: De acordo com o Regulamento do Fundo, o capital temporariamente não alocado nos Ativos, conforme mencionado acima, será aplicado 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 da Instrução CVM 472.</p> <p>Há um limite de 5% dos recursos do fundo que podem ser alocados nos investimentos temporários. Em julho de 2021, conforme o Relatório de Gestão do FII, somente 2% do patrimônio do Fundo estava alocado em caixa e outros ativos, o equivalente a R\$ 22,6 milhões.</p> <p>Ainda, é vedado à administradora, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo: (i) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472; (ii)</p>
--	---

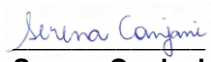
²³ Análise proposta pela Taxonomia de Finanças Sustentáveis da UE para garantir que atividades que promovem contribuições substanciais para a mitigação ou adaptação a mudanças climáticas não causem danos significativos a outros objetivos socioambientais.

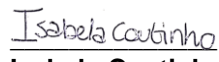
²⁴ https://knowledge4policy.ec.europa.eu/publication/sustainable-finance-teg-final-report-eu-taxonomy_en


	<p>realizar operações com derivativos; (iii) praticar qualquer ato de liberalidade; dentre outros.</p> <p>Considerando seu percentual limitado, e que a política do Fundo estabelece a exclusão de determinados setores, conforme mencionado acima, <u>há baixo risco de contaminação dos recursos do fundo.</u></p> <p>Alinhamento com standards de rotulagem de fundos de investimento</p> <p>SFDR</p> <p>Do ponto de vista de gestão ASG dos investimentos, a SFDR estabelece que o fundo deve dar transparência aos seguintes elementos:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Processo para identificação de impactos socioambientais adversos nos investimentos; ii. % do PL alocado em investimentos sustentáveis; iii. Abordagem adotada para atingir seus objetivos ambientais e sociais. <p>O processo de seleção e avaliação de projetos detalhado procura não só identificar e monitorar potenciais impactos adversos, adotando como referência princípios de investimentos responsável e a Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia. Dessa forma, todos os investimentos do Fundo serão analisados com critérios que vão além da legislação vigente.</p> <p>Considerando tanto o processo de seleção e avaliação de projetos, quanto seus investimentos temporários, foi identificado que os investimentos elegíveis ao fundo possuem uma gestão adequada de seus impactos adversos e ASG aos moldes da SFDR.</p>
<p>Relato</p>	<p>Relato e enquadramento a standards: A gestora se comprometeu a apresentar esse parecer a seus cotistas de modo a aumentar a transparência sobre os benefícios ambientais e climáticos do portfólio e do fundo e a realizar reportes anuais sobre alocação dos recursos e impactos do portfólio.</p> <p>Anualmente, o alinhamento a boas práticas de sustentabilidade e a rotulagem do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties como um FII ASG será alvo de verificação por terceira parte e os resultados disponibilizado a seus cotistas e ao público.</p> <p>O presente <u>Parecer será disponibilizado ao investidor como um documento do Fundo.</u> Juntos, a Política Ambiental do Fundo e o detalhamento de informações contidas nesse Parecer concentram tanto as informações pré-contratuais, quanto de <i>website</i> e as diretrizes para o relato periódico que será feito nos próximos anos, tendo explicitamente menção às boas práticas de transparência recomendadas na SFDR.</p> <p>Indicadores financeiros para reporte: Segundo o regulamento do Fundo suas demonstrações financeiras passarão, obrigatoriamente,</p>

	<p>por uma auditoria externa anual. Os indicadores financeiros relatados serão:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Indicadores ambientais para reporte: Os indicadores socioambientais serão reportados em nível de portfólio. Os indicadores foram selecionados visando acompanhar os benefícios e possíveis impactos adversos ASG dos investimentos sustentáveis elegíveis ao Fundo. Alguns dos indicadores ambientais a serem reportados serão:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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>, em linha os critérios de transparência e relato da SFDR</p>
--	---

Equipe técnica responsável


Serena Canjani
Analista
scanjani@sitawi.net


Isabela Coutinho
Consultora
icoutinho@sitawi.net


Gustavo Pimentel
Revisor e Controle de
Qualidade
gpimentel@sitawi.net

Rio de Janeiro, 04/10/2021

Declaração de Responsabilidade

A SITAWI não possui qualquer relação comercial prévia com o fundo avaliado. A SITAWI declara, desta forma, não possuir conflito de interesse e estar apta a emitir uma opinião independente acerca do fundo de investimento imobiliário.

As análises contidas nesse parecer são baseadas em uma série de documentos e entrevistas, parte destes confidenciais, fornecidos pela gestora do Fundo. Não podemos atestar pela completude, exatidão ou até mesmo veracidade destes. Portanto, a SITAWI²⁵ 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 ou compra de cotas, e não devem ser consideradas para atestar a rentabilidade ou liquidez do Fundo.

²⁵ A responsável final por esse relatório é a KOAN Finanças Sustentáveis Ltda., que opera sob o nome fantasia de SITAWI Finanças do Bem

Anexo I – Método

O Parecer da SITAWI 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 é avaliada as ações de relatoria e transparência do fundo em relação a seus cotistas e seu mercado. São verificadas 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 - SFDR

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, que 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 devem ser vinculantes e não podem ser negligenciados pelo gestor, além de serem mensuráveis 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 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. Para garantir o atendimento ao princípio de gestão de impactos ASG, cada um dos projetos de infraestrutura foi avaliado de acordo com seu histórico de controvérsias ASG e atendimento a critérios incluídos nos padrões de desempenho do IFC.

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 Direitos Humanos 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).

Anexo II – 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
 - ii.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;
 - ii.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;
 - ii.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 III – Standards de avaliação de ativos e projetos

Alinhamento dos investimentos sustentáveis do fundo com standards de avaliação de ativos e projetos

Edifícios com certificação LEED Gold

De acordo com a publicação Não Perca esse Bond (2018)²⁶, *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, para se enquadrar nessa categoria, 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.

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 podem 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.

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

²⁶ <https://info.sitawi.net/naopercaessebond>

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\(lz5mqp453edsnp55rrgjt55\)\)/reference/ReferencesPapers.aspx?ReferenceID=1959480](https://www.scirp.org/(S(lz5mqp453edsnp55rrgjt55))/reference/ReferencesPapers.aspx?ReferenceID=1959480)

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.

Conforme mencionado, os edifícios do portfólio 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, há 653 edifícios com certificação LEED, dos quais 256 no nível Gold. A SITAWI considera que a certificação LEED Gold é suficiente para manutenção da rotulagem do fundo.

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. Estas estão apresentadas na seção 3.2.

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>

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

Anexo IV – Standards de rotulagem de fundos de investimento

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

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.

SFDR

A *Sustainable Finance Disclosure Regulation* da União Europeia define dois tipos de fundos em relação aos seus critérios de elegibilidade:

- Fundo de investimento sustentável (ou fundo verde): produtos financeiros que possuem como objetivo principal o investimento em atividades econômicas que contribuem para metas ambientais e sociais. Todos os investimentos devem ser enquadráveis como investimento sustentável.
- Fundos com características ambientais e sociais (ou fundo ASG): produtos financeiros que não possuem como objetivo o investimento em atividades sustentáveis, mas que promovem benefícios ambientais e sociais. Esses fundos podem investir parcialmente em atividades sustentáveis, sem limite mínimo definido.

Ainda de acordo com a SFDR, os investimentos sustentáveis (ou verdes) possuem as seguintes características:

- 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;
- Não causam impactos adversos significativos em relação a outros objetivos de sustentabilidade.

Por promover características ASG em seus investimentos, através do investimento de pelo menos 75% do capital comprometido em investimentos sustentáveis, mas não investir exclusivamente em ativos que possuem essa característica, o Fundo está em linha com a classificação de Fundo com características ambientais e sociais, ou Fundo ASG.

LuxFLAG, Ecolabel e CBI

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:

Alinhamento a LuxFLAG, Ecolabel e CBI

Standard	% mínimo do fundo alocado em categorias elegíveis³⁵	Critério para definição de categorias e ativos elegíveis
Audiência pública CVM SDM 08/20 ³⁶ para, entre outros, regulação de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDCs) socioambientais	50%	Alinhado com os Green Bond Principles da ICMA, Climate Bonds Initiative ou outro standard internacionalmente reconhecido, por meio de parecer de segunda opinião ou certificação
EU Ecolabel criteria for Retail Financial Products	70%	Alinhado com os Green Bond Standards ou Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia
LuxFLAG Climate Finance Label	75%	Alinhado com os Green Bond Principles da ICMA, Climate Bonds Initiative ou outro standard internacionalmente reconhecido
Climate Bonds Initiative	100% dos recursos líquidos	Ativos elegíveis a certificação CBI

Deste universo, 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 a audiência pública em curso, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) para FIDCs socioambientais, com o EU Ecolabel e LuxFLAG. Apesar do fundo em questão não se tratar de um FIDC, a SITAWI é da opinião que o percentual também é aplicável ao FII ASG.

³⁵ A caracterização de um projeto verde ou sustentável pode variar de acordo com o critério. A principal referência adotada é a Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia e os Green Bond Principles e Climate Bonds Standards

³⁶ http://conteudo.cvm.gov.br/audiencias_publicas/ap_sdm/2020/sdm0820.html ; <https://www.capitalreset.com/cvm-vai-definir-quais-fundos-de-credito-podem-carregar-rotulo-esg/>

Anexo V – 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 alcóolicas;
- 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<p>Manejo de florestas para a produção de madeira, bem como a produção de produtos derivados da madeira, onde o produtor não consiga demonstrar que:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Exploração, extração, refinação e produção de combustíveis fósseis sólidos, líquidos e gasosos, incluindo a produção de produtos derivados e fontes

	<p>não convencionais como fracionamento hidráulico, perfuração ártica, areias petrolíferas e depósitos de xisto;</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<p>Produção, comercialização, distribuição e uso de químicos e misturas de químicos que são identificados:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

	<p>Regulação (EU) 1907/2006 no Registro, Avaliação, Autorização e Restrição de Químicos;</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Regulação 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. Regulação 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 Regulação 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Produção, distribuição e venda de automóveis novos de passageiros e veículos comerciais leves com a 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 SITAWI 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.

Anexo VI – Portfólio do FII

Atualmente, todos edifícios que compõem o portfólio do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties estão localizados no município de São Paulo e possuem a certificação LEED Gold - (exceto o Edifício Union Leopoldo, que está em construção) - como demonstrado na Tabela a seguir.

Edifício	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, concedida em dezembro/2012	AVCB Nº 524664, emitido em 23 de julho/2021	Certificado de Conclusão Nº2011/22370-00	2009/02411-00 publicado em 21/01/2009
Park Tower - CBLA	Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3.521, Paraíso, São Paulo - SP	LEED Gold, concedido em janeiro/2020	AVCB Nº 411342, emitido em 30 de maio/2019	Certificado de conclusão Nº 2018-81355-00	2015/21319-01 publicado em 14/06/2018
BL B - JK	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 2.041, Vila Olímpia, São Paulo (SP)	LEED Gold, concedida em agosto/2017	AVCB Nº515779 emitido em 27 de maio/2021	Certificado de conclusão Nº2015/15244-00	7200138924-11 publicado em 28/10/2014
Union Leopoldo	Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 822 - Itaim Bibi, São Paulo (SP)	Certificação LEED Gold em Projeto com Meta Futura	Documentos não aplicáveis, edifício ainda em construção com previsão para entrada comercial em novembro de 2023.		

Os edifícios Faria Lima 4440 e o Park Tower integram o portfólio do Fundo desde a sua constituição, em julho de 2020. Já o Union Leopoldo passou a fazer parte do fundo em abril de 2021 e o BL B – JK em junho do mesmo ano.

Em relação à Certificação LEED Gold, os edifícios são avaliados em alguns aspectos e devem obter uma pontuação mínima para serem certificados. Os critérios e as respectivas pontuações dos edifícios são apresentados na Tabela a seguir.

Pontuação dos Edifícios para a Certificação LEED Gold

Edifício	Certificação	Crítérios avaliados
Faria Lima 4.440	LEED Gold - dez/2012	<ul style="list-style-type: none"> • Locais Sustentáveis: 10/15 • Eficiência hídrica: 4/5 • Energia e atmosfera: 8/14 • Materiais e Recursos: 7/11 • Qualidade ambiental interior:4/12 • Inovação: 4/5
Park Tower - CBLA	LEED Gold – jan/2020	<ul style="list-style-type: none"> • Locais Sustentáveis: 23/28 • Eficiência hídrica:10/10 • Energia e atmosfera: 17/37 • Materiais e Recursos: 7/13 • Qualidade ambiental interior: 4/12 • Inovação: 5/6 • Créditos Prioritários Regionais: 4/4
BL B - JK	LEED Gold – ago/2017	<ul style="list-style-type: none"> • Locais Sustentáveis: 20/28 • Eficiência hídrica: 6/10 • Energia e atmosfera: 13/37 • Materiais e Recursos: 10/13 • Qualidade ambiental interior: 4/12 • Inovação: 4/6

Vale notar que, embora os três edifícios possuam a certificação LEED Gold, o primeiro (Faria Lima 4.440) foi certificado em 2012 e os outros dois em 2017 e 2020. Nesse período, a metodologia LEED foi aprimorada, de forma que os critérios avaliados para a certificação do Faria Lima 4.440, bem como a pontuação de cada critério, não foram exatamente os mesmos dos outros dois edifícios.