



POLÍTICA AMBIENTAL VBI PRIME PROPERTIES



SUMÁRIO

1. Definições	3
2. Introdução e Objetivo	3
3. Abrangência	4
4. Aspectos Ambientais dos Investimentos	4
5. Vigência	7
6. Histórico de Revisões	7



POLÍTICA AMBIENTAL DO VBI PRIME PROPERTIES

1. DEFINIÇÕES

Os termos empregados neste documento iniciados em letra maiúscula têm os seguintes significados:

“Ativos” ou “Imobiliários”	“Ativos”	Significam quaisquer bens imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis.
“ESG”		Significa Environmental, Social and Governance (ambiental, social e governança, em português).
“IBGC”		Significa Instituto Brasileiro de Governança Corporativa.
“LEEDs”		Significa normas de Liderança em Energia e Design Ambiental do USGBC.
“LEED Gold”		Significa normas de Liderança em Energia e Design Ambiental do USGBC específicas dentro da pontuação LEED.
“Política”		Significa a presente Política Ambiental do VBI Prime Properties.
“PVBI”		Significa o Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties.
“USGBC”		Significa o US Green Building Council.
“VBI”		Significa o gestor do PVBI, a VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

2. INTRODUÇÃO E OBJETIVO

A Política descreve a abordagem do PVBI para realizar investimentos conscientes e capazes de integrar as questões ambientais em seu processo de investimento.

Por esse instrumento, buscamos o alinhamento com os Princípios de Investimento Responsáveis (PRI-ONU), 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.

Nesse sentido, o PVBI busca em seus investimentos a promoção do desenvolvimento sustentável dentro das iniciativas ambientais, sendo que as atividades realizadas pelo PVBI não devem contribuir negativamente para alteração climática ou do meio ambiente.

3. ABRANGÊNCIA

As orientações contidas nesta Política devem ser seguidas em todos os investimentos a serem realizados em Ativos Imobiliários pelo PVBI, envolvendo aquisição, construção e reforma de imóveis, independentemente da localidade ou duração do investimento.

4. ASPECTOS AMBIENTAIS DOS INVESTIMENTOS

4.1. Aquisição

A análise de aquisições de Ativos Imobiliários pelo PVBI sempre envolverá a realização de auditoria ambiental, que deverá incluir a análise dos seguintes elementos:

(i) Avaliação ambiental

O Ativo deverá ser 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.

(ii) Avaliação de práticas sustentáveis

Os seguintes aspectos deverão ser avaliados previamente à aquisição: (a) eficiência energética do Imóvel e uso de energia renovável; (b) atendimento às normas de Liderança em Energia e Design Ambiental (LEEDs) do US Green Building Council (USGBC); (c) existência de sistemas de reutilização de efluentes; e (d) uso de materiais sustentáveis.

(iii) Proibições em relação aos Ativo

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.

Os Ativos Imobiliários já construídos devem contar com habite-se ou estar em processo de obtenção de habite-se.

(iv) Composição da carteira

Os investimentos em Ativos deverão ser feitos de forma que Ativos que componham no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) da carteira do PVBI contenham certificação LEED Gold ou superior.

4.2. CONSTRUÇÃO

Qualquer construção a ser realizada nos Ativos Imobiliários adquiridos ou a serem adquiridos pelo PVBI deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- (i) As obras devem possuir todas as licenças necessárias válidas, inclusive licença ambiental se necessário.
- (ii) Pelo menos 80% do resíduo não perigoso gerado durante as obras deverá ser enviado para reuso, reaproveitamento e/ou reciclagem.
- (iii) Não serão usados materiais perigosos na construção, como amianto, ou outras constantes na lista da regulação REACH da União Europeia (<https://echa.europa.eu/authorisation-list>)

Adicionalmente, serão adotadas como práticas a serem incentivadas e adotadas sempre que viável:

- (i) 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.
- (ii) Pelo menos 80% de todos os produtos de madeira utilizados na nova construção para estruturas, revestimentos e acabamentos 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.
- (iii) Atendimento às normas LEEDs do USGBC.
- (iv) Reduções nas emissões de gases de efeito estufa nos projetos de construção e instalações.
- (v) Atuação com eficiência na busca e utilização de energias renováveis.
- (vi) Inclusão de sistemas de reutilização de efluentes.
- (iv) Uso de materiais sustentáveis.



4.3. REFORMA

Qualquer reforma a ser realizada nos Ativos Imobiliários adquiridos ou a serem adquiridos pelo PVBI deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- (v) As obras devem possuir todas as licenças necessárias válidas, inclusive licença ambiental se necessário.
- (vi) As intervenções feitas não podem aumentar o índice de gases de efeito estufa associadas ao uso do Ativo.
- (vii) Não serão usados materiais perigosos na construção, como amianto, ou outras constantes na lista da regulação REACH da União Europeia (<https://echa.europa.eu/authorisation-list>).
- (viii) 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.

Adicionalmente, serão adotadas como práticas a serem incentivadas e adotadas sempre que viável:

- (vii) O consumo de água para aparelhos hidráulicos novos (incluindo chuveiros e torneiras) será 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.
- (viii) Pelo menos 80% do resíduo não perigoso gerado durante as obras deve ser enviado para reuso, reaproveitamento e/ou reciclagem.
- (ix) Caso o projeto cubra mais que 1000m² de área, pelo menos 80% de todos os produtos de madeira utilizados nas obras 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.
- (x) Atuação com eficiência na busca e utilização de energias renováveis.
- (xi) Inclusão de sistemas de reutilização de efluentes.
- (xii) Uso de materiais sustentáveis.

5. INVESTIMENTO EM ATIVOS DE CRÉDITO PRIVADO

Os investimentos do PVBI em ativos financeiros representativos de dívidas, fundos de investimento ou obrigações de pessoas físicas ou jurídicas de direito privado não poderão ser puramente ligados e/ou ter exposição majoritária aos seguintes setores:



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

6. VIGÊNCIA

Esta Política entrará em vigor na data de sua publicação e permanecerá em vigor por prazo indeterminado.

Esta Política será revisada, conforme necessário, ao menos a cada 2 (dois) e, ainda, sempre que oportuno ou obrigatório em virtude de legislação ou regulamentação superveniente.

7. HISTÓRICO DE REVISÕES

Segue abaixo um quadro indicando o histórico de revisões da presente Política:

Versão	Data de Aprovação
1. 2021.	30 de setembro de 2021.

