



AVALIAÇÃO EXTERNA – SECOND OPINION

Green Bond – RBR Asset

26/08/2022



SOBRE A RESULTANTE

A Resultante é uma consultoria especializada em finanças sustentáveis e integração ambiental, social e de governança corporativa (ASG) à estratégia de empresas e instituições financeiras. Fundada em 2013, conta com uma equipe multidisciplinar de profissionais com atuação nas áreas de finanças e mercado de capitais, além de carreiras dedicadas à agenda das questões ambientais, sociais e de governança corporativa.

Os projetos desenvolvidos junto a nossos clientes têm por objetivo compreender e mitigar riscos, aproveitar oportunidades de negócio e atender à crescente regulação do tema junto às empresas e ao setor financeiro. Como uma empresa de consultoria, temos como principais diferenciais a alocação de profissionais de nível sênior e experiência profissional e acadêmica comprovada nas áreas em que atuamos, para prover a nossos parceiros de negócios um modelo de atendimento customizado, flexível e eficiente na geração de resultados de curto, médio e longo prazo.

A Resultante atua nas seguintes áreas:

Análise: emissão de relatórios e pareceres de risco socioambiental ou *research* ASG para suporte a operações de crédito e decisões de investimento. Entre os produtos da Resultante neste segmento, destacam-se

- Sustentanálise®: parecer de risco socioambiental para suporte à decisão de crédito, com busca em bases de dados públicas e classificação de risco a partir de metodologia própria
- ESG Research: avaliação de mais de 130 empresas listadas na bolsa de valores brasileira, sob aspectos ambientais, sociais e de governança corporativa, disponibilizadas em um sistema com ponderação customizável de acordo com a cultura de investimentos de nossos clientes
- Avaliação externa de títulos temáticos: pareceres de avaliação externa para emissões de green bonds, social bonds, sustainable bonds, SDG bonds e outros títulos de renda fixa cujas operações gerem contribuições socioambientais positivas

Consultoria: desenvolvimento de projetos customizados para a integração de aspectos ASG ao desenvolvimento de políticas corporativas, metodologias de análise e gestão de riscos, definição de aspectos ASG relevantes para a estratégia, gestão e reporte ao mercado

Educacional: realização de capacitações *in company* e cursos abertos em parceria com as principais escolas de negócio do mercado brasileiro, palestras e *workshops* com o objetivo de promover a integração dos aspectos ASG à agenda de riscos, oportunidades de negócio e *compliance* com acordos voluntários, iniciativas setoriais e tendências regulatórias

Dados da Resultante

Razão Social: ASB Assessoria Empresarial LTDA.

CNPJ: 15.190.980/0001-00

Endereço: Rua Paes Leme n. 215 cj 2715

Pinheiros, São Paulo, SP – CEP 05424-150



SUMÁRIO

Avaliação Externa – Second Opinion	1
Sumário	3
Escopo	4
Opinião - Final.....	5
Declaração de Responsabilidade.....	6
Metodologia para Avaliação	7
Overview Setorial.....	8
Certificações Ambientais.....	10
Análise de Empreendimento – CD Leroy	14
Formulário de Revisão Externa – Green Bond Principles	18



ESCOPO

O objetivo desta avaliação externa é dar uma opinião sobre o enquadramento como Título Verde (ou Green Bond) da 68ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da True Securitizadora (Emissora) lastreados em direitos creditórios imobiliários cedidos pelo XP LOG Fundo de Investimento Imobiliário – FII (Cedente), no valor de R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais). Os recursos serão destinados para o pagamento de aquisição, despesas e capex de expansão de um centro de distribuição (CD Leroy) que conta com certificação AQUA-HQE, enquadrando o título na categoria de programa de investimentos verdes, segundo o guia para Emissão de Títulos Verdes da FEBRABAN e CEBDS.

A XP Asset Management é signatária do PRI (Principles for Responsible Investment), e no fundo imobiliário citado, além do CD Leroy (que possui o Certificado AQUA-HQE) a companhia também possui um centro de distribuição com a certificação LEED Gold. Outros ativos possuem aspectos socioambientais positivos, como o reuso de água, coleta seletiva, estação própria de tratamento de esgoto, isolamento térmico e acústico, ventilação e iluminação natural e de LED.

A certificação AQUA-HQE avalia 14 temas, nas categorias de saúde, segurança, meio ambiente, conforto, energia e economias. A maior parte dos temas avaliados dizem respeito à indicadores ambientais, como água, gestão de resíduos, energia e processos construtivos. Há pré-requisitos para se certificar, e pontos são adicionados baseados na performance dos empreendimentos, gerando o nível de certificação, que varia de “Pass” (apenas pré-requisitos) até “Exceptional”. Auditorias são realizadas *in loco* para garantir a veracidade das informações levantadas.

Vale destacar que o setor de construção civil está diretamente ligado à agenda dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável, especialmente no ODS 11 (Cidades e Construções Sustentáveis). Uma das metas diz respeito a aumentar a urbanização sustentável, e a construção de empreendimentos que possuam conceitos de ecoeficiência e responsabilidade social em sua concepção acaba fortalecendo a agenda 2030.

O processo teve início em 26 de julho de 2022, com conclusão do relatório final de avaliação externa em 09 de setembro de 2022.



OPINIÃO – FINAL

Foi concluído que essa emissão atende aos critérios necessários para ser qualificada como Título Verde, uma vez que o uso dos recursos está atrelado a empreendimentos que trazem adicionalidades socioambientais positivas, e que o emissor demonstra engajamento na agenda ESG, com acompanhamento de indicadores, metas e práticas de gestão importantes em temas materiais para o setor de construção civil.

Há de se mencionar também o fato de existirem poucas emissões temáticas no setor tanto no Brasil quanto na América Latina. O último levantamento da CBI mostra que as emissões do setor de “Buildings” na região correspondem à aproximadamente 10% do *share* total de emissões, enquanto globalmente o valor gira em torno de 35%. Além dos dados mostrarem uma oportunidade de crescimento para o setor, evidenciam que edificações sustentáveis não são tratadas como uma prioridade, em termos gerais. A construção de edificações que cumpram requisitos de desempenho socioambiental positivo ajuda no cumprimento da agenda 2030.

Em relação ao “CD Leroy”, galpão logístico 100% pertencente ao fundo de investimento imobiliário XP LOG (negociado na B3 com *ticker* XPLG11) e que serve de lastro para a operação, foi constatado que, além de seguir a legislação ambiental vigente, conta com a certificação AQUA no nível “Excellent”, acima dos critérios mínimos analisados que garantem adicionalidades socioambientais positivas, depois de estudos comparativos com outras certificações de mercado, a se destacar a LEED.

Portanto, a partir da avaliação ESG da empresa e dos projetos apresentados, foi constatado que o desempenho de ambos se encontra alinhado às diretrizes dos *Green Bond Principles* (GBP) e com o Guia para Emissão de Títulos Verdes da FEBRABAN e CEBDS. Vale ressaltar que são apresentadas recomendações ao final do relatório, com observações que não interferem negativamente no enquadramento do título enquanto verde, porém, indicam pontos a serem desenvolvidos e aperfeiçoados pela companhia em sua agenda ESG.

Equipe Técnica Responsável:

Bruno Cesar V. Youssif
Diretor Técnico e de Operações
bruno.youssif@resultante.com.br

Lincoln Camarini, CNPI
Head de Research ESG
lincoln.camarini@resultante.com.br



DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

A Resultante declara para os devidos fins que não é acionista, cliente ou possui quaisquer relações com o XP LOG Fundo de Investimento Imobiliário - FII ou com quaisquer partes relacionadas que possam caracterizar conflito de interesse e, portanto, está apta a emitir uma avaliação externa independente da emissão deste título.

A avaliação externa se baseia em informações públicas e/ou autodeclaradas. O parecer não possui caráter de auditoria e, portanto, não atesta a veracidade das informações coletadas e apresentadas. Durante as pesquisas, no entanto, não foram encontrados indícios de irregularidade das informações.

Este documento deve ser considerado como uma avaliação ou opinião externa quanto à aderência dessa operação como verde, segundo parâmetros já mencionados, não atendendo a quaisquer requisitos de certificação. Além disso, esse relatório não faz recomendações em relação à viabilidade e rentabilidade econômica da operação.



METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO

A metodologia para avaliação do projeto, definida neste relatório é composta pelas diretrizes do processo voluntário para emissões de títulos verdes definidas pela iniciativa The Green Bond Principles (GBP), da ICMA, que tem como objetivo enfatizar a transparência e integridade das informações no que tange à destinação dos recursos, os critérios que elegeram a operação como verde, a gestão dos recursos e a divulgação de práticas e resultados; e pelo Guia para Emissão de Títulos Verdes no Brasil elaborado em conjunto pela Federação Brasileira de Bancos (FEBRABAN) e pelo Conselho Empresarial Brasileiro para o Desenvolvimento Sustentável (CEBDS), que orienta de forma geral quais os principais temas que devem ser avaliados pelo agente de avaliação externa:

Outro elemento importante sob a ótica da metodologia de avaliação é o enquadramento dos projetos do emissor dentro das categorias indicadas pelo Guia FEBRABAN/CEBDS:

1. Empresas em geral: projetos específicos
2. Empresas em geral: programa de investimentos verdes
3. Empresas com negócios exclusivamente verdes (*pure play*)

A metodologia contempla em seu processo de avaliação da performance Ambiental, Social e de Governança (do inglês, ESG) um olhar sobre a atividade principal da empresa e a finalidade dos recursos da operação, com respaldo na avaliação de documentos da companhia, legislação aplicável e nos benefícios socioambientais tangíveis de suas atividades.

	Ambiental	Social	Governança
Temas	<ul style="list-style-type: none">• Recursos naturais• Resíduos e efluentes• Emissão de GEE• Biodiversidade• Gestão de riscos de desmatamento• Conformidade• Histórico de acidentes, infrações, processos, multas e embargos	<ul style="list-style-type: none">• Saúde e segurança/ Acidentes• Gestão de fornecedores/ Terceiros• Interação com comunidades de entorno• Histórico de inconformidades com partes relacionadas	<ul style="list-style-type: none">• Gestão da empresa• Políticas corporativas• Histórico de processos administrativos

Tabela 1 - Temas analisados no projeto

Para esta avaliação (Second Opinion), foram analisados documentos fornecidos pela empresa, pesquisa em sites de busca e órgãos públicos e esclarecimentos com gestores das áreas Financeira e de Sustentabilidade.



OVERVIEW SETORIAL

O setor de construção civil se caracteriza especialmente pela sua natureza cíclica, e seus principais *drivers* de crescimento residem na oferta de crédito, aumento de renda, crescimento populacional e déficit habitacional.

A natureza cíclica (recessão, recuperação, expansão e superoferta) aparece de forma bem ilustrativa na contribuição do setor para o PIB brasileiro, que flutua entre 7% e 3% nas últimas duas décadas.¹

O modelo de negócio das incorporadoras, principais players nesse segmento, se dá da seguinte forma:



Figura 1 - Etapas do processo de construção dos empreendimentos

No entanto, a construção de galpões logísticos (e conseqüente oferta dos mesmos) se dá, também, por outros fatores. Vendas no varejo podem ser tratadas como um *driver* potencial, e o crescimento do *e-commerce* nos últimos anos (e as pressões para reduções de custo logísticos) é um ponto relevante nessa análise.

Ao discutir riscos ESG, é natural que nos debruçemos pela materialidade daquele setor, isto é, os principais tópicos a serem observados pelas companhias dentro da sua atuação. Para tanto, há alguns estudos de mercado que trazem tais tópicos e são reconhecidos internacionalmente pela sua completude, a se destacar o mapa de materialidade da SASB (*Sustainability Accounting Standards Boards*) e também o *report "Sustainability Topics for Sectors"* da GRI (*Global Reporting Initiative*). A tabela abaixo traz os principais pontos materiais trazidos para o setor de *home builders* e *real estate* nesses documentos.

SASB	GRI
Gestão e consumo de energia nos edifícios e na construção	Gestão e consumo de energia nos edifícios e na construção

¹ Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas CBIC



% do portfólio que possui rating de eficiência energética	Emissões de GEE
Gestão e consumo hídrico	Gestão e consumo hídrico
Impactos e mitigação dos inquilinos	Contratações
Riscos climáticos e portfólio presente em zonas de enchente	Engajamento com comunidade
Critérios ambientais presentes na escolha do terreno e na construção	Combate à lavagem de dinheiro e corrupção
Saúde e segurança do trabalho	Satisfação dos clientes
Unidades entregues com certificação verde	Certificação de ativos

Tabela 2 - Tópicos materiais levantados por SASB e GRI²

O primeiro item em comum é a gestão energética, tanto no momento de construção quanto ao longo da vida útil dos empreendimentos. De acordo com a ONU, em 2050, 68% da humanidade viverá em cidades, sendo responsáveis pelo consumo de 78% da energia global e 60% das emissões de gases do efeito estufa³. Como a construção de moradias faz parte desse processo, a oferta de edificações eficientes do ponto de vista energético é importante para assegurar a transição para uma economia de baixo carbono. Fazem parte desse leque de opções o uso de energia solar e arquiteturas que privilegiem a iluminação e refrigeração natural. Hoje, as edificações são responsáveis por 33% do consumo global de energia.⁴

Além disso, vale frisar que toda a cadeia de materiais básicos da construção é altamente poluidora. Insumos tradicionais como cimento e aço demandam grandes quantidades de energia em suas produções, o que provoca a inovação nos métodos construtivos e nos insumos utilizados, além da extração de minerais também ser relevante na emissão de GEE mundialmente.

² Disponível em [SASB Materiality Map](#) e [GRI - Home \(globalreporting.org\)](#)

³ Fonte: UN New Urban Agenda

⁴ Fonte: IPCC

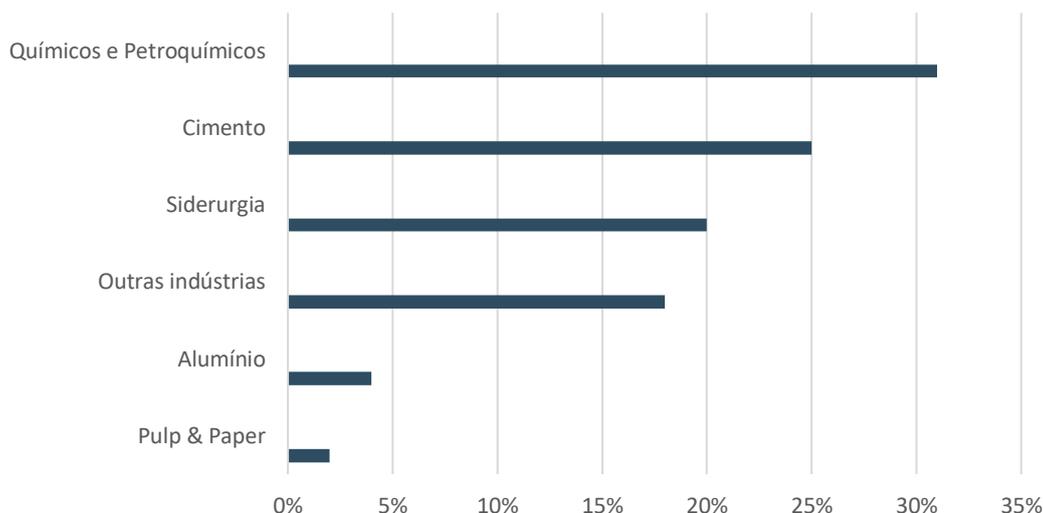


Gráfico 1 - Previsão da emissão de GEE até 2050, por subsetor⁵

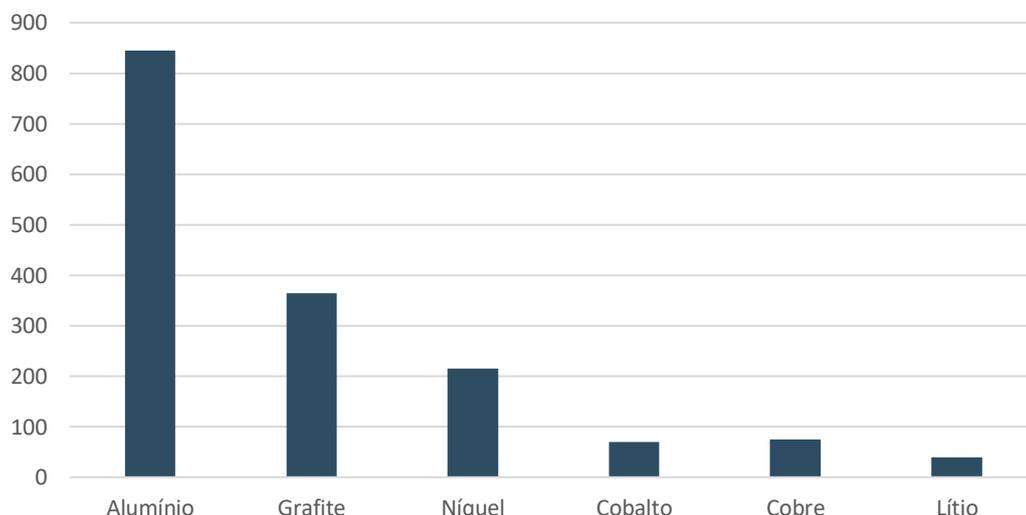


Gráfico 2 - Previsão da emissão de GEE até 2050, por extração mineral (MM tCO2e)⁶

CERTIFICAÇÕES AMBIENTAIS

Dentro desse contexto, a certificação socioambiental de ativos imobiliários aparece como um diferencial: ao certificar empreendimentos, as construtoras garantem que ele possui um desempenho satisfatório em temas como energia, resíduos, saúde, segurança e conforto do usuário. Além disso, pelo processo de avaliação ser realizado por uma terceira parte, a independência na verificação de documentos e auditorias *in loco* é prezada.

⁵ Fonte: Statista; IEA

⁶ Fonte: Statista; World Bank



A certificação LEED é a mais utilizada no mundo. Cerca de 60.000 edificações possuem a certificação ao redor do globo, variando entre 4 níveis diferentes: Certificado, Prata, Ouro e Platina.⁷ A diferença de cada uma é o volume de exigências cumpridos no framework de análise.

Apesar de ela ser a mais conhecida, existem outras certificações que também mensuram o desempenho socioambiental dos edifícios: AQUA-HQE, Edge, DGNB, CASBEE e BREEAM são alguns exemplos. Todas possuem muitas similaridades, e a diferença entre elas são pontuais.

Ao observar o recorte global de emissões de títulos verdes no setor de *Buildings*, vemos um grande volume de teses que possuem como lastro a construção de empreendimentos com tais certificações. O volume emitido têm sido ascendente, conforme o gráfico abaixo ilustra.

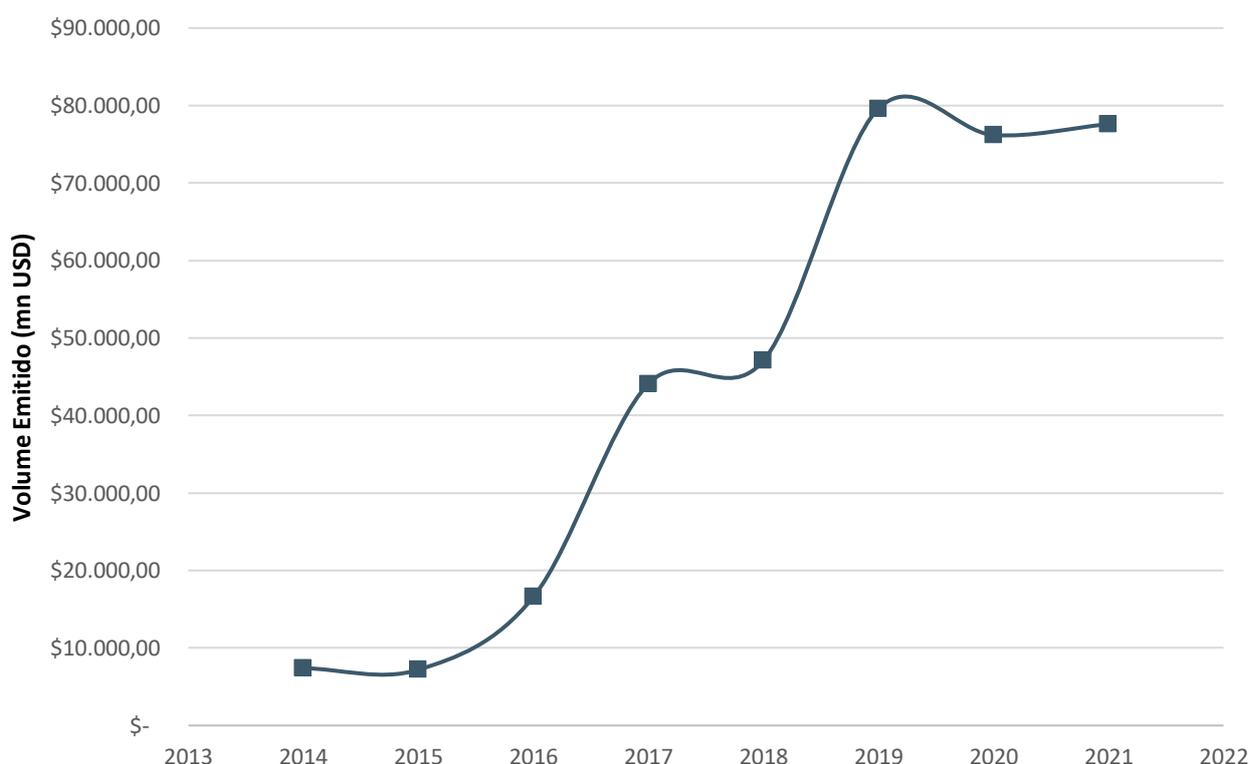


Gráfico 3 - Volume emitido em green bonds do setor de buildings (nota: 2021 engloba apenas a primeira metade do ano)⁸

Globalmente, tais emissões correspondem a um *share* relevante. Entretanto, no recorte América Latina, vemos que há espaço para aumento nas teses de *green buildings*, caso a região seguisse o padrão mundial.

⁷ Fonte: [LEED :: Green Building Information Gateway \(gbig.org\)](http://LEED::GreenBuildingInformationGateway(gbig.org))

⁸ Fonte: CBI

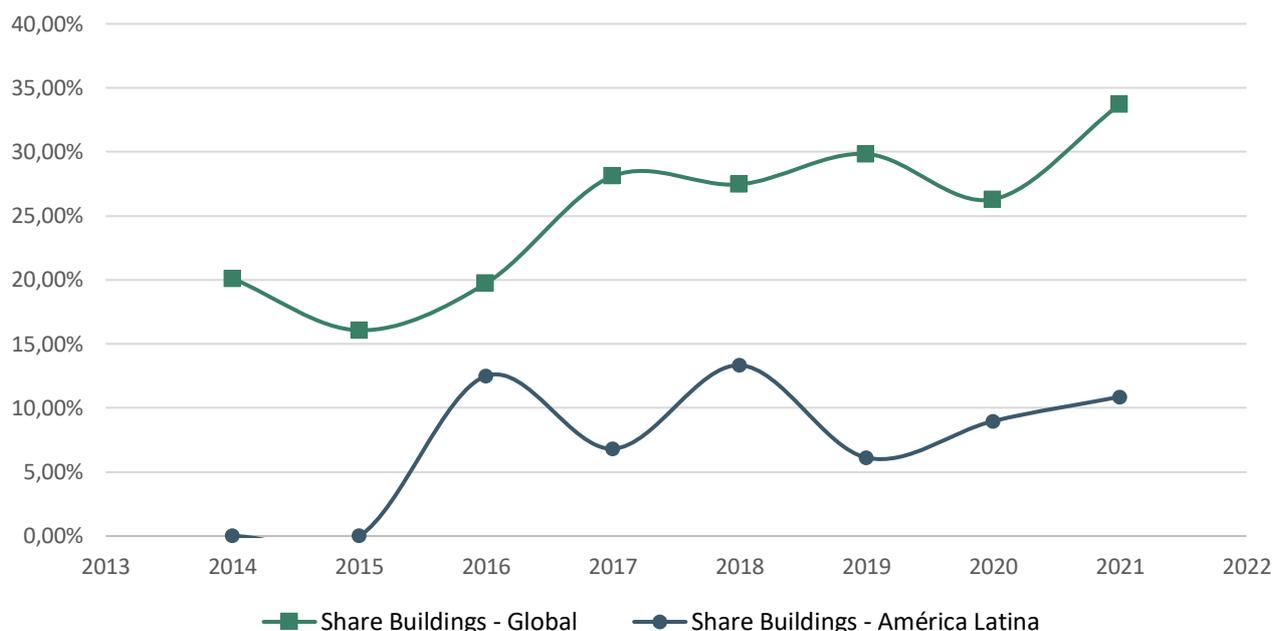


Gráfico 4 - Share de emissões de green buildings

As premissas das certificações reconhecidas pelo mercado, como a AQUA, naturalmente apoiam o atingimento da meta 11.3 dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável, e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis, em todos os países).

Entretanto, ao falarmos sobre adicionalidades ambientais, a mera certificação no seu nível mais básico pode não trazer o efeito positivo na magnitude desejada. A CBI, por exemplo, cita que o padrão mínimo para edifícios serem elegíveis em seus critérios é a certificação LEED Gold.

A dinâmica da certificação AQUA se dá pela avaliação de 14 temas, divididos em 4 categorias diferentes:

Energia e Economias	Meio Ambiente	Saúde e Segurança	Conforto
Energia	Edifício e Entorno	Qualidade dos Espaços	Conforto Higrotérmico
Água	Produtos, Sistemas e Processos Construtivos	Qualidade do Ar	Conforto Acústico
Manutenção	Canteiro de Obras	Qualidade da Água	Conforto Visual
	Resíduos		Conforto Olfativo

Tabela 3 - Critérios de avaliação da certificação AQUA⁹

Para cada categoria, existem pré-requisitos que todo empreendimento deve cumprir, e são dados créditos adicionais para itens que exigem maior performance. Ao final da avaliação, o framework

⁹ Fonte: Referencial de Avaliação de Edifícios AQUA



estabelece 3 faixas de avaliação para cada um dos 14 temas avaliados: B (Base), BP (Boas Práticas) ou MP (Melhores Práticas). Para se atingir uma avaliação “BP” ou “MP” acaba-se dependendo do número de pontos possíveis a serem conquistados em cada categoria, que variam. Entretanto, o “B” só é conquistado quando os critérios mínimos são comprovados. Os pontos resultam em estrelas para cada um dos 4 macro temas avaliados. A máxima avaliação é de 20 estrelas, enquanto o mínimo é de 4 estrelas. A tabela abaixo traz o número mínimo de categorias a serem atendidas para validar a obtenção das estrelas:

Temas	*	**	***	****	*****
Energia e Economias	3 B	1 BP	1 MP + 1 BP	2 MP	2 MP + 1 BP
Conforto	4 B	2 BP	1 MP + 2 BP	2 MP + 1 BP	3 MP + 1 BP
Saúde e segurança	3 B	1 BP	1 MP + 1 BP	1 MP + 2 BP	2 MP + 1 BP
Meio ambiente	4 B	2 BP	1 MP + 2 BP	2 MP + 1 BP	3 MP + 1 BP

Tabela 4 - Cálculo do nível alcançado por tema

Por fim, existem diversas faixas onde os empreendimentos podem ser classificados:

Nível Global	Níveis mínimos a serem alcançados
HQE Pass	4 estrelas
HQE Good	Entre 5 e 8 estrelas
HQE Very Good	Entre 9 e 12 estrelas
HQE Excellent	Entre 13 e 15 estrelas
HQE Exceptional	16 estrelas ou mais

Tabela 5 - Níveis globais possíveis de serem alcançados

Analisando os temas avaliados na metodologia da AQUA, vemos diversas similaridades com a LEED, especialmente nos temas de menor complexidade (pré-requisitos). Planos de gerenciamento de resíduos da obra, desempenho mínimo de energia, eficiência hídrica e prevenção da poluição durante a atividade de construção são alguns desses exemplos. Ao usar o critério da CBI como *proxy* para a AQUA, juntamente com os critérios da LEED, conclui-se que, para que haja adicionalidades socioambientais, o critério mínimo utilizado para a certificação AQUA será o da faixa “Very Good”. Empreendimentos abaixo dessa faixa estão fora do escopo de análise.

Além disso, nota-se que aproximadamente 70% de toda a pontuação possível para a certificação está ligada em temas ambientais; 20% em saúde e segurança; e 10% em conforto.



ANÁLISE DE EMPREENDIMENTO – CD LEROY

Segundo documentos disponibilizados pela empresa, em especial a certificação AQUA do CD Leroy, o empreendimento é classificado como “Excellent”, passando nos crivos supracitados acerca da certificação. Abaixo, as avaliações realizadas pela Fundação Vanzolini para cada um dos critérios.

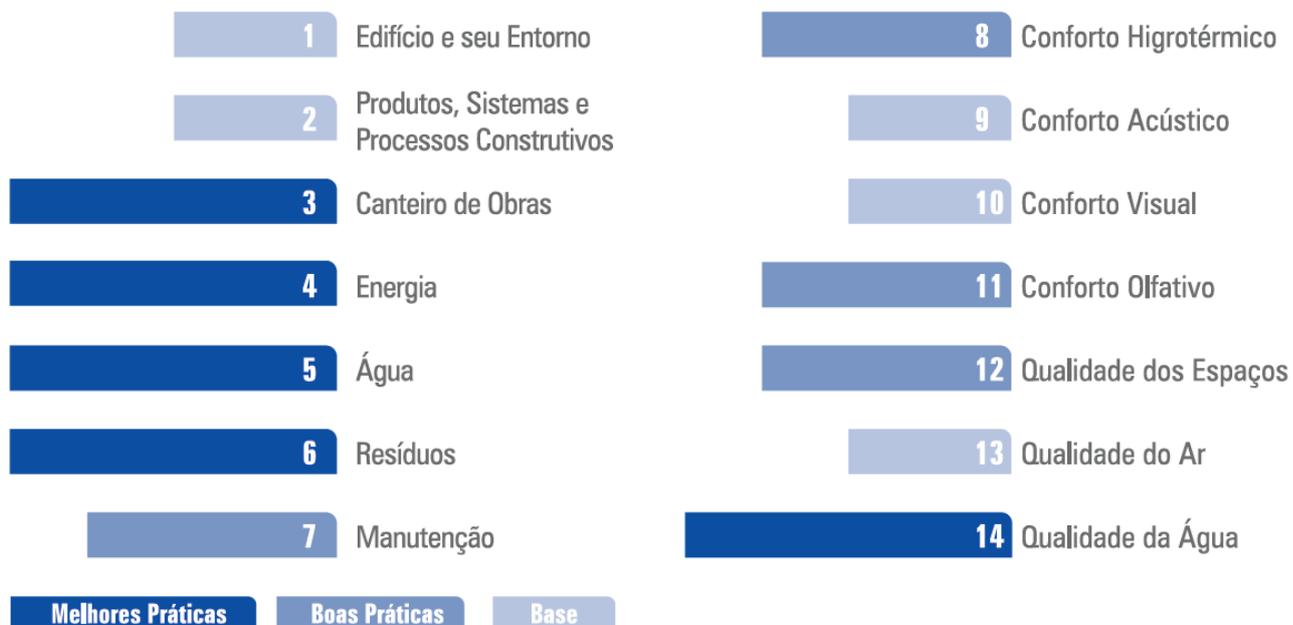
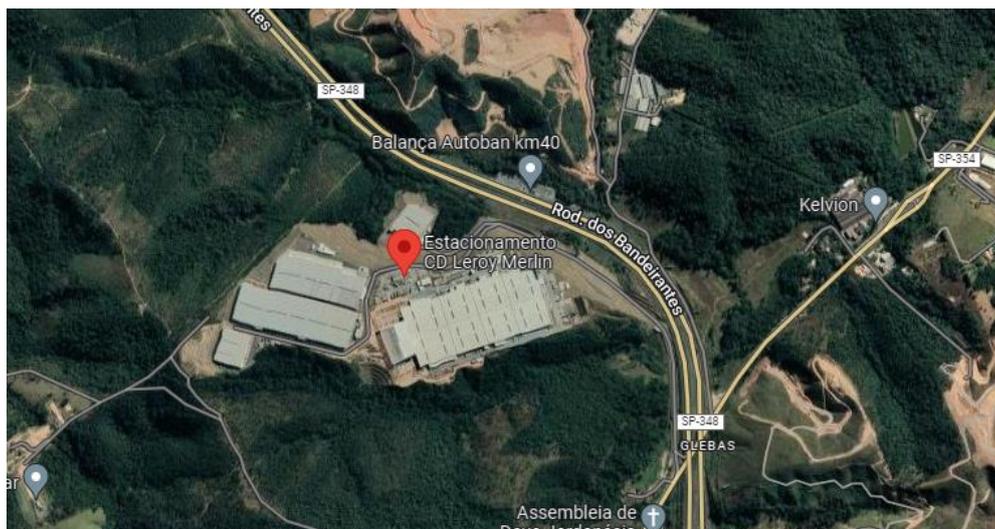


Figura 2 - Resultados das avaliações realizadas para o CD Leroy

O CNPJ da Cajamar Investimentos Imobiliários Eireli (30.433.252/0001-75) está cadastrado com o CNAE 41.10-7-00 – Incorporação de empreendimentos imobiliários, que segundo a resolução CONAMA 237/1997, dispensa licenciamento ambiental.

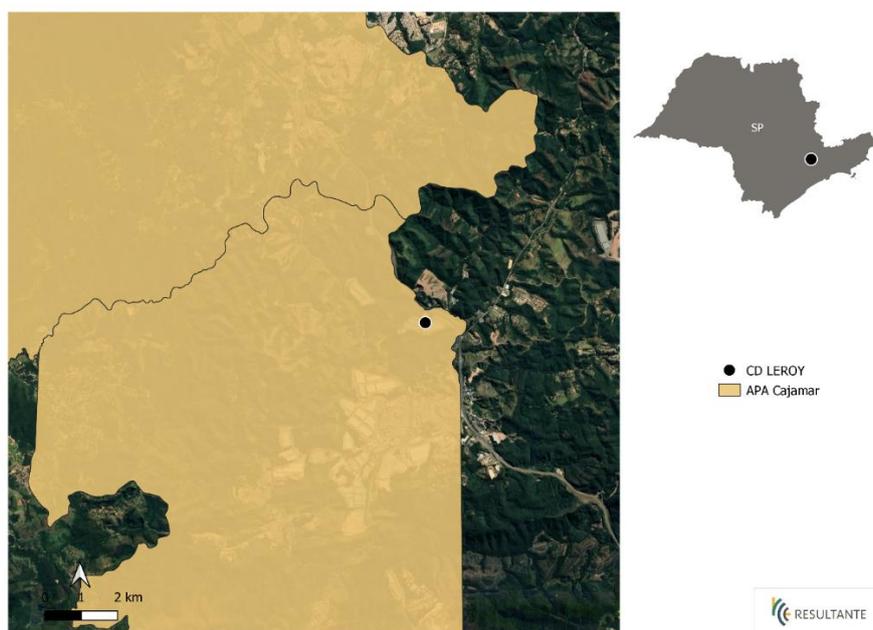
Já de acordo com legislações federais e estaduais, para operar, o empreendimento CD Leroy necessita de Licença de Operação de Loteamento. O documento de nº 32000083 foi emitido pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB) em maio de 2020 e renovado para uma versão 3 no ano seguinte para contemplar as áreas já edificadas e que estão em processo de conclusão. A LO define que estão licenciadas as áreas de fase parcial 01 e 02 e que a área de fase parcial 03 está a ser licenciada. É importante ressaltar, também, que para a próxima fase (de implantação da infraestrutura), o empreendedor também deverá requerer Licença de Operação antes de o empreendimento ser ocupado. Abaixo segue detalhamento do empreendimento.

Localização: Rodovia Edgard Máximo Zambotto, 5000, km 41,180 – Jordanésia, Cajamar, SP



Mapa 1: Localização do CD Leroy

Segundo consultas feitas nas fontes públicas, o empreendimento não está localizado em áreas embargadas pelo Ibama. Entretanto, destaca-se que está localizada dentro da Área de Proteção Ambiental Cajamar e a aproximadamente 3,8 km de distância da Área de Proteção Ambiental Jundiá. A APA em que o CD está inserido possui o Plano de Manejo Parque Natural Municipal de Cajamar¹⁰. Dentre os pontos destacados pelo decreto, o documento regula que as principais medidas de recuperação e conservação devem ser de enriquecimento das regenerações com espécies secundárias; plantios de espécies; sinalização das vias e asseguaração da conectividade com as propriedades adjacentes.



Mapa 2: Localização do CD Leroy na APA Cajamar.

¹⁰ <https://cajamar.sp.gov.br/diariooficial/wp-content/uploads/sites/4/Decreto%205134-14.pdf>



Foi disponibilizado o Habite-se Parcial nº 4705/2020 e nº 3034/2020, emitidos pela Secretaria Municipal de Mobilidade e Desenvolvimento Urbano (SMMDU) da Prefeitura Municipal de Cajamar (SP). O primeiro diz respeito a uma área de 47,46 mil m² envolvendo a construção de sanitários; sala de carpintaria; área de descarte; portaria; prédio administrativo, dentre outras estruturas. Já o segundo é referente a uma área de 67,74 mil m² ocupada, majoritariamente, por um galpão (60,37 mil m²). Segundo esclarecimentos da empresa, os documentos são parciais pelo fato de haver uma área em expansão em construção. Para além disso, foram disponibilizados os Alvarás de Execução (nº 7228/19), de Terraplenagem (nº 9667/20) e o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros nº 468221 da fase 02 do empreendimento.

Em adição, a empresa apresentou um Relatório de Avaliação Ambiental preliminar, que possui uma avaliação referente à caracterização da área e do ambiente físico, estando em conformidade com a legislação. Por fim, destaca-se que, dentre as condicionantes da LO nº 32000083, a empresa é parte dos seguintes Termos de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA) e processos na CETESB:

- Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental TCRA 100010/18;
- Processo CETESB 32/00292/18 e Ambiental 024309/2017-79;
- Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental TCRA 87640/19;
- Processo CETESB 32/00292/18 e Ambiental 061207/2019-88;
- Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para Loteamento TRPAVL nº 100034/18;
- Processo CETESB 32/00292/18 e Ambiental 024309/2017-79.

O TCRA 100010/18 e TCRA 87640/2019 são referentes, respectivamente, à realização de plantio de 10,7 mil mudas e 450 mudas de espécies arbóreas nativas e cobra que a empresa apresente cinco relatórios de acompanhamento e manutenção, durante um período de vinte anos, para cada um dos termos assinados. Os relatórios de plantio devem ser apresentados em até seis meses da assinatura do TCRA.

Em relação ao TCRA 100010/18, foram recebidos quatro Relatórios Técnicos de Monitoramento elaborados por uma consultoria especializada em março de 2019; abril e maio de 2020 e agosto de 2021. Os documentos avaliam quesitos como cercamento; proteção de perturbações; mortalidade; ataque de formigas; mato competição na coroa das árvores; altura média das mudas, dentre outros. Em três dos quatro relatórios foi considerado que a companhia está em conformidade com a legislação ambiental e que as mudas estão em desenvolvimento. No quarto relatório, de agosto de 2021, é destacado que no setor 2 de plantio foi observado uma quantidade de espécies mortas em índices acima dos toleráveis pelo órgão licenciador, sendo sugerido nova realização de plantio na área, ponto a ser acompanhado nos futuros monitoramentos.

Já em relação ao TCRA 87640/2019, foi analisado o Relatório de Plantio desenvolvido por consultoria especializada. Além de vistoriar a execução do plantio, o documento também avalia quesitos qualitativos das mudas plantadas. Segundo a avaliação, houve a plantação plena de todas as 450 mudas e atendendo os critérios da legislação ambiental. O primeiro Relatório de



Monitoramento da empresa deve ser elaborado até 15 de janeiro de 2024, segundo definido no TCRA.

Referente aos processos CETESB 32/00292/18 e Ambiental 024309/2017-79; CETESB 32/00292/18 e Ambiental 061207/2019-88 e Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para Loteamento TRPAVL nº 100034/18, também foram recepcionados documentos. Trata-se de processos relacionados a solicitações de emissão de Licenças de Operação diante dos TCRA que estão em execução pela Cajamar Investimentos Imobiliários. Segundo os despachos e relatórios da CETESB e recebidos da companhia, foram autorizadas as emissões das Licença de Operação Parciais para Fase 1, Fase 2 e Fase 3, na medida em que foi constatado que os TCRA estão em andamento.

Portanto, entende-se que o empreendimento está em dia com suas obrigações de cunho socioambiental. Em futuros monitoramentos, deverão ser observados os relatórios de acompanhamento dos Termos de Compromisso de Recuperação Ambiental supracitados.



FORMULÁRIO DE REVISÃO EXTERNA – GREEN BOND PRINCIPLES

SEÇÃO 1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Nome do Emissor/Cedente: XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII)

Nome do fornecedor de revisão (avaliação externa): RESULTANTE ESG (ASB Assessoria Empresarial Ltda. ME)

Data de preenchimento deste formulário: 26/08/2022

Data de publicação da revisão (avaliação externa): A ser determinado

SEÇÃO 2. VISÃO GERAL DA REVISÃO (AVALIAÇÃO EXTERNA)

ÂMBITO DA REVISÃO

A revisão avaliou os seguintes elementos e confirmou seu alinhamento com os GBPs:

- | | | | |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Uso dos recursos | <input checked="" type="checkbox"/> | Processo para avaliação e seleção de projetos |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gerenciamento dos recursos | <input checked="" type="checkbox"/> | Comunicação |

FUNÇÃO DO FORNECEDOR DA REVISÃO

- | | | | |
|--------------------------|---|--------------------------|--------------|
| <input type="checkbox"/> | Consultoria (incl. 2ª opinião) | <input type="checkbox"/> | Certificação |
| <input type="checkbox"/> | Verificação | <input type="checkbox"/> | Rating |
| <input type="checkbox"/> | Outros (<i>por favor, especifique</i>): | | |

SEÇÃO 3. REVISÃO DETALHADA

1. USO DOS RECURSOS

Comentário geral da seção: Os recursos serão destinados para pagamento de aquisição, despesas e Capex de expansão de um centro de distribuição (CD Leroy) que conta com certificação AQUA-HQE no nível “Excellent”.

Categorias de uso dos recursos, de acordo com GBP:

- | | | | |
|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Energias renováveis | <input type="checkbox"/> | Eficiência energética |
| <input type="checkbox"/> | Prevenção e controle da poluição | <input type="checkbox"/> | Gestão Sustentável dos recursos naturais vivos |



- | | | | |
|-------------------------------------|---|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Conservação da biodiversidade terrestre e aquática | <input type="checkbox"/> | Transporte limpo |
| <input type="checkbox"/> | Gestão sustentável da água | <input type="checkbox"/> | Adaptação às mudanças climáticas |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Produtos eco eficientes, tecnologias e processos de produção | <input type="checkbox"/> | Outro (<i>por favor, especifique</i>): |
| <input type="checkbox"/> | Desconhecido na emissão, mas atualmente esperado para estar em conformidade com as categorias GBP ou outras áreas elegíveis ainda não declaradas em GBP | | |

2. PROCESSO DE AVALIAÇÃO E SELEÇÃO DE PROJETOS

Comentário geral da seção: O empreendimento precisa, no mínimo, estar na categoria “Very Good” da certificação AQUA. Além disso, toda a parte legal do empreendimento precisa estar em dia, como licenciamentos ambientais, alvarás e plano de gerenciamento de resíduos.

Avaliação e seleção

- | | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Critérios definidos e transparentes para projetos elegíveis para recursos com títulos verdes | <input type="checkbox"/> | Processo documentado para determinar se os projetos se encaixam em categorias definidas |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Critérios de resumo para avaliação e seleção de projetos publicamente disponíveis | <input type="checkbox"/> | Outros (<i>por favor, especifique</i>): |



Informações sobre responsabilidades e prestação de contas

- | | | | |
|--------------------------|--|--------------------------|-------------------|
| <input type="checkbox"/> | Critérios de avaliação / seleção sujeitos a consultoria ou verificação externa | <input type="checkbox"/> | Avaliação interna |
| <input type="checkbox"/> | Outros (<i>por favor, especifique</i>): | | |

3. GESTÃO DOS RECURSOS

Comentário geral da seção: Apesar dos recursos não serem segregados nas contas do fundo imobiliário, o cedente se compromete a rastrear os recursos levantados na etapa de monitoramento, trazendo as alocações de investimentos existentes e futuros realizados para as categorias elegíveis do título.

Acompanhamento dos recursos:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | O Green Bond procede segregado ou rastreado pelo emissor de maneira sistemática |
| <input type="checkbox"/> | Divulgação dos tipos pretendidos de instrumentos de investimento temporário para recursos não alocados |
| <input type="checkbox"/> | Outros (<i>por favor, especifique</i>) |

Divulgação adicional:

- | | | | |
|--------------------------|--|-------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Alocações apenas para investimentos futuros | <input checked="" type="checkbox"/> | Alocações para investimentos existentes e futuros |
| <input type="checkbox"/> | Alocação para desembolsos individuais | <input type="checkbox"/> | Alocação a um portfólio de desembolsos |
| <input type="checkbox"/> | Divulgação do saldo da carteira de receitas não alocadas | <input type="checkbox"/> | Outros (<i>por favor, especifique</i>) |

4. COMUNICAÇÃO

Comentário geral da seção: Anualmente, o cedente trará o monitoramento dos recursos utilizados pela emissão em relatório de acompanhamento por empresa de avaliação externa, trazendo os montantes alocado, a participação financiada em Green Bond do investimento total, juntamente com indicadores de impacto socioambiental



Relato do uso dos recursos:

- | | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Projeto por projeto | <input type="checkbox"/> | Em um portfólio de projetos |
| <input type="checkbox"/> | Vínculo com título (s) individual (is) | <input type="checkbox"/> | Outros (<i>por favor, especifique</i>) |

Informações relatadas

- | | | | |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Montantes alocados | <input checked="" type="checkbox"/> | Participação financiada em Green Bond do investimento total |
| <input type="checkbox"/> | Outros (<i>por favor, especifique</i>) | | |

Frequência:

- | | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Anual | <input type="checkbox"/> | Semi anual |
| <input type="checkbox"/> | Outros (<i>por favor, especifique</i>) | | bianual |

Relatório de impacto

- | | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Projeto por projeto | <input type="checkbox"/> | Em um portfólio de projetos |
| <input type="checkbox"/> | Vínculo com título (s) individual (is) | <input type="checkbox"/> | Outros (<i>por favor, especifique</i>): |

Frequência:

- | | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------|------------|
| <input type="checkbox"/> | Anual | <input type="checkbox"/> | Semi anual |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Outros (em conjunto com o relatório de uso dos recursos) | | |

Informações relatadas (esperadas ou ocorridas):

- | | | | |
|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Emissões/redução de GEE | <input checked="" type="checkbox"/> | Economia de energia |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Outros (<i>por favor, especifique</i>): % de água reutilizada | | |



Meios de divulgação

- | | | | |
|-------------------------------------|---|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Informação publicada no relatório financeiro | <input type="checkbox"/> | Informações publicadas em relatório de sustentabilidade |
| <input type="checkbox"/> | Informações publicadas em documentos ad hoc | <input type="checkbox"/> | Outros (<i>por favor, especifique</i>) |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Relatórios revisados (se sim, especifique quais partes do relatório estão sujeitas a revisão externa): Relatório de acompanhamento da emissão de green bond por empresa de avaliação externa. | | |

LINKS ÚTEIS (por exemplo, para revisar a metodologia ou credenciais do provedor, a documentação do emissor etc.)

<p>Relação com Investidores</p> <p>✓ https://xplog.riweb.com.br/</p> <p>Publicações</p> <p>✓ <i>Climate Bonds Initiative</i>. Critérios para Bioenergia sob os <i>Climate Bonds Standards</i>. Março de 2021</p> <p>✓ RT_AQUA-HQE-Edificios_residenciais-2021.pdf (vanzolini.org.br)</p>
--

ESPECIFICAR OUTRAS REVISÕES EXTERNAS DISPONÍVEIS, SE FOR CASO DISSO

Tipo (s) de Revisão fornecido:

- | | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Consultoria (incl. 2ª opinião) | <input type="checkbox"/> | Certificação |
| <input type="checkbox"/> | Verificação / Auditoria | <input type="checkbox"/> | Rating |
| <input type="checkbox"/> | Outros (<i>por favor, especifique</i>) | | |

Revisor(es): Resultante ESG

Data de publicação: 26/08/2022

SOBRE O PAPEL DOS FORNECEDORES DE SEGUNDA OPINIÃO E VERIFICADORES DE ACORDO COM O GBP

- (i) Revisão de consultores: Um emissor pode solicitar consultoria a consultores e / ou instituições com experiência reconhecida em sustentabilidade ambiental ou outros aspectos da emissão de um Green Bond, como o estabelecimento / revisão da estrutura de Green Bond de um emissor. As "segundas opiniões" podem se enquadrar nessa categoria.
- (ii) Verificação: Um emissor pode ter seu Green Bond, estrutura associada a Green Bond ou ativos subjacentes verificados independentemente por partes qualificadas, como auditores. Ao contrário da certificação, a verificação pode se concentrar no alinhamento aos padrões internos ou reivindicações feitas pelo emissor. A avaliação das



características ambientalmente sustentáveis dos ativos subjacentes pode ser denominada verificação e pode fazer referência a critérios externos.

- (iii) Certificação: Um emissor pode ter sua estrutura Green Bond ou Green Bond associada ou o Uso de Recursos certificados de acordo com um padrão externo de avaliação verde. Um padrão de avaliação define critérios e o alinhamento com esses critérios é testado por terceiros / certificadores qualificados.
- (iv) Rating: um emissor pode ter sua estrutura de Green Bond ou Green Bond associada classificada por terceiros qualificados, como provedores de pesquisa especializados ou agências de classificação. Os ratings de Green Bond são separados do rating ESG de um emissor, pois normalmente se aplicam a títulos individuais ou estruturas / programas de Green Bond.



Rua Paes Leme, 215, Sala 2715 - Pinheiros
São Paulo - SP - 05424-150 Brasil

+55 11 3085.2279

www.resultante.com.br

Bruno Youssif

bruno.youssif@resultante.com.br

Lincoln Camarini

lincoln.camarini@resultante.com.br

Maria Eugênia Buosi

eugenia.buosi@resultante.com.br