



ERM

Relatório de Verificação (ano 2) do RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário

Patrimônio Líquido do Fundo:	R\$ 222.712.853,68 (30/05/2025)	Data de constituição	21/08/2021	Vencimento do Fundo:	25/09/2025, prorrogável até 2 anos
SFDR (UE)	Fundo com características ASG (Artigo 9)	Objetivos do Desenvolvimento Sustentável:		 	
Alinhamento com categorias GBP/GLP:	Edifícios Verdes	Alinhamento com a Taxonomia da CBI:		Edifícios	

Alocação de Recursos

- A ERM verificou que os recursos do Fundo foram **parcialmente alocados** em ativos considerados investimentos sustentáveis, dado que um dos ativos não atende aos critérios de investimento sustentável, conforme detalhado nas seções seguintes. No entanto, a ERM entende que essa limitação **não compromete significativamente a classificação** do Fundo como Verde, uma vez que o ativo representa apenas 3,4% dos ativos verdes (imobiliários) e 3,35% do total da carteira.
- Ainda assim, a ERM considera que o Fundo permanece gerando benefícios e adicionalidade ambiental em linha com o que se espera de ativos sustentáveis e está **alinhado** com os critérios do Artigo 9 da Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) da União Europeia.
- Com base no portfólio de maio de 2025, **99,5% dos ativos** do Fundo consistiam em cotas de sociedades com **propósito exclusivo de desenvolvimento imobiliário**. Segundo o Parecer Independente de maio de 2022, esses projetos foram classificados como "investimentos sustentáveis". Os demais ativos correspondiam a caixa, disponibilidades e valores a receber.
- Em conformidade com os compromissos assumidos no Parecer Independente, os investimentos foram direcionados ao desenvolvimento de edifícios com **certificação LEED Silver ou superior (Gold)**. Dois imóveis (Rebouças STB e Iaiá) foram alienados e não integravam mais o portfólio em maio de 2025. Além disso, um dos ativos deixou de ser classificado como edifício verde, conforme mencionado anteriormente e detalhado adiante.
- Os recursos não aplicados nos Ativos Alvo foram mantidos em caixa ou equivalentes de caixa, o que representa **baixo risco de desvio de finalidade**.
- A Gestora **divulgou publicamente** as informações sobre a **alocação dos recursos** em investimentos sustentáveis no Relatório Gerencial Anual de dezembro de 2024. Os indicadores financeiros definidos no compromisso de relato serão apresentados na seção "Relato".

Impacto dos Ativos

- Segundo os relatórios de acompanhamento enviados, os imóveis em desenvolvimento estão em processo de obtenção da certificação **LEED Gold Core and Shell (C&S)**¹, com exceção do segmento residencial do edifício Faria Lima, que representa 57% da área do imóvel.
- O segmento residencial do edifício Faria Lima não seguiu as **diretrizes** do "Guia RBR para Empreendimentos Residenciais Sustentáveis"², conforme foi estabelecido no Parecer Independente, configurando uma **lacuna de compromisso**. Assim, não alcançou os benefícios ambientais estimados para manter a classificação de edifício verde.
- Os dois empreendimentos cujas obras foram finalizadas **alcançaram a certificação LEED Gold**. Os três ainda em construção deverão passar por **intervenções**³ (ações para o empreendimento cumprir com determinados critérios e atingir a **pontuação pleiteada**).
- Os projetos geram **benefícios ambientais** por meio da redução na geração de resíduos, do uso de água, energia e redução das emissões de Gases de Efeito Estufa (GEE). A RBR forneceu à ERM os relatórios de acompanhamento das obras *Scorecard LEED* para os três empreendimentos ainda em construção, e os relatórios *LEED certification review report* para os dois empreendimentos já finalizados. Ainda foram enviados Relatórios de encerramento de obra também elaborados por uma consultoria especializada no setor da construção, que são a evidência que nos permitem verificar que as estratégias vêm sendo adotadas por cada empreendimento para o atingimento da certificação pretendida. Todos se mostram em **trajetória de atendimento** dos critérios necessários para atingimento da certificação *LEED* nível *Gold*.
- No tema 'gestão de resíduos', os empreendimentos finalizados demonstraram **atendimento ao compromisso de desvio de pelo menos 75% dos resíduos de construção de aterros**, conforme compromisso assumido no Parecer Independente. Para os empreendimentos ainda em construção, são necessárias intervenções em níveis 1 ou 2 para atingir a pontuação almejada neste critério.
- No tema 'consumo de energia', o **atendimento de pré-requisitos e critérios para pontuação LEED esperada foi parcialmente atingida** pelos empreendimentos finalizados. Para os empreendimentos ainda em construção, são necessárias intervenções em níveis 1 ou 2 para atingir a pontuação almejada neste

critério. No entanto, as reduções esperadas⁴ no consumo energético em relação ao baseline superaram o mínimo de 2% comparado à norma ASHRAE 90.1- 2010.

- No tema 'consumo de água', os edifícios cujas obras foram finalizadas obtiveram **pontuação máxima** na dimensão de **uso de água** da certificação LEED. Ainda, foi verificado que as **projeções de reduções** no consumo de energia **superam o mínimo de 10%** comparado à norma ASHRAE 90.1-2010, também superando as metas de redução no consumo de água e energia estabelecidas nas "Estratégias de Sustentabilidade RBR".
- De forma geral, apesar de não ser possível afirmar que o benefício esperado foi alcançado até que as obras de todos os empreendimentos sejam finalizadas, a ERM avalia que os relatórios fornecidos evidenciam que os empreendimentos estão em vias de atingimento da pontuação almejada. Em alguns casos, são necessárias intervenções em algumas frentes para a obtenção da certificação LEED Gold C&S, que deverão ser verificadas no(s) relatório(s) de verificação do próximo(s) ano(s).
- **Não foram identificadas controvérsias** relacionadas à RBR ou aos projetos analisados (incluindo as sociedades responsáveis pelo desenvolvimento dos projetos), sugerindo que as políticas e processos da Gestora têm sido eficazes na mitigação de impactos adversos.

Relato e Verificação

- O Formulário de Metodologia ASG, que contempla o objetivo de investimento sustentável do Fundo e metodologia de seleção dos ativos, é divulgado publicamente no website da Gestora. O documento também abarca o formulário de ações continuadas da ANBIMA, que possui informações sobre engajamentos realizados, esclarece o posicionamento do Fundo diante de desinvestimentos ou realocações, e divulga os indicadores socioambientais, **conforme o compromisso** firmado no Parecer Independente sobre o Alinhamento do Fundo como um Fundo IS. O próprio Parecer se encontra anexo ao documento.
- A Gestora divulgou o status das certificações de todos os empreendimentos no Relatório Gerencial de dezembro de 2024. No entanto, **nem todos os indicadores** financeiros e de impacto socioambiental, conforme previsto no Parecer Independente, **foram divulgados**.
- O relatório de verificação ano 1 (de outubro de 2023) **não foi divulgado publicamente** em seu website, configurando uma lacuna de transparência. A RBR se compromete a realizar a divulgação do Relatório de Verificação (ano 2) publicamente através de seu website.

¹ No Parecer Independente sobre o enquadramento do Fundo como FII Verde, esperava-se que 6 edifícios teriam certificação LEED *Silver C&S* e apenas 1 *LEED Gold C&S*, que gera mais impactos positivos.

² Este Guia não é reconhecido externamente, e não segue as diretrizes LEED *Gold*.

³ Conforme a LEED, intervenções Nível 1 consistem em ações menos complexas ou previstas para o empreendimento, necessitando tecnologias e investimentos mais acessíveis; e Nível 2 tratam de ações mais complexas, necessitando estudos de viabilidade técnica e econômica;

⁴ Para os projetos ainda em construção redução no consumo de energia esperada foi dada a partir de simulações.

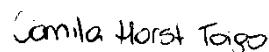
DETALHES DO DOCUMENTO

TÍTULO DO DOCUMENTO	Relatório de Verificação do RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário
DATA	16/07/2025
AUTOR	Isadora Fraga, Camila Toigo e Fred Seifert.
NOME DO CLIENTE	RBR Private Equity Gestão de Recursos LTDA.

Relatório de Verificação do RBR Desenvolvimento Comercial I



Isadora Fraga
Consulting Senior Associate



Camila Toigo
Principal Consultant



Fred Seifert
Partner

ERM's Brasil Ltda.

Avenida Luis Carlos Berrini, nº105, Edifício
Thera Corporate, cj 171, Cidade Monções,
São Paulo, Estado de São Paulo

Rio de Janeiro, 16 de julho de 2025.

SOBRE A ERM

A ERM é uma consultoria líder global em sustentabilidade, com atuação em mais de 70 jurisdições e 8.000 colaboradores a nível global. Dentro de sua atuação em Finanças Sustentáveis, a ERM avaliou 300+ instrumentos financeiros para sustentabilidade, tais como títulos verdes, sociais, sustentáveis, fundos de investimentos sustentáveis e instrumentos ligados a metas. A ERM também é acreditada pela *Climate Bonds Initiative* a nível global e desde 2020 está entre os 10 maiores provedores globais de segunda opinião para títulos sustentáveis, conforme a *Environmental Finance*.

SUMÁRIO

1. ESCOPO	6
DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	8
2. VERIFICAÇÃO	9
3. ALOCAÇÃO DE RECURSOS	10
4. IMPACTO DO FUNDO	13
5. RELATO	20
6. CONTROVÉRSIAS ASG	21
ANEXO I - POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO	22
ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO DOS PROJETOS	24
ANEXO III – MÉTODO	25
ANEXO IV – LISTA DE VERIFICAÇÃO INDEPENDENTE	29

1. ESCOPO

O objetivo deste Relatório é realizar a segunda verificação anual sobre o enquadramento como “Fundo Verde” do RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) ou (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 (seis) anos, prorrogáveis até 2 (dois) anos, administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (“Administrador”) e gerido pela RBR Private Equity Gestão de Recursos LTDA (“Gestora”) ou (“RBR”).

O Fundo foi analisado no Parecer Independente elaborado em maio de 2022 pelo Programa de Finanças Sustentáveis da SITAWI, posteriormente denominado NINT e adquirido pela ERM em 2023. No Parecer foi avaliado o alinhamento do Fundo à Regulação 2019/2088 da União Europeia⁵ (SFDR). O Parecer concluiu que o Fundo estava em conformidade, em todos os aspectos materiais analisados, com o Artigo 9(1) da Regulação e respectivas emendas⁶ e, portanto, podia ser rotulado como “FII Verde” ou “Fundo Verde”. O Parecer foi disponibilizado publicamente no *website* da Gestora⁷.

Em outubro de 2023, a NINT elaborou o primeiro relatório de verificação anual referente ao fundo, constatando que o Fundo permanecia com as credenciais verdes que o constituem como ‘Fundo Verde’. A verificação da ERM foi baseada nas características do Fundo, na análise de seu regulamento, nas práticas de gestão e processos de investimento adotados e nas informações e evidências relativas aos ativos que compunham seu portfólio em junho de 2023. Esta é a segunda verificação anual referente ao fundo, que englobará o mesmo conteúdo da verificação realizada anteriormente, além das informações e evidências relativas aos ativos que compunham seu portfólio em maio de 2025.

Os recursos captados pelo Fundo foram utilizados na aquisição de ações de sociedades que investem na incorporação e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, em linha com a Política de Investimento do Fundo. Todos os imóveis estão em processo de obtenção da certificação LEED *Gold* C&S – com exceção do segmento residencial do edifício Faria Lima -, considerados investimentos sustentáveis no Parecer Independente de maio de 2022.

A ERM utilizou seu método proprietário de avaliação, que se baseia nas definições apresentadas pela Regulação EU 2019/2088⁸, suas respectivas emendas e diretrizes técnicas. Ademais, o método utiliza elementos de critérios e padrões para rotulagem de projetos, ativos e produtos financeiros, como os *Green Bond Principles*⁹, *Green Loan Principles*¹⁰ e *Climate Bonds Standards*¹¹.

A presente verificação utilizou pesquisa de mesa e informações e documentos fornecidos pela RBR, sendo alguns de caráter confidencial. Esse processo foi realizado entre abril e julho de 2025.

O processo de verificação consistiu em:

- Planejamento da verificação;

⁵ eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32019R2088&from=EN

⁶ 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>

⁷ <https://www.rbrasset.com.br/esg-investindo-de-um-jeito-melhor-no-mercado-imobiliario/>

⁸ REGULATION (EU) 2019/2088 - on sustainability-related disclosures in the financial services sector

⁹ Green Bond Principles » ICMA

¹⁰ Green Loan Principles - LSTA

¹¹ The Standard | Climate Bonds Initiative

- Realização da verificação, incluindo a preparação do cliente e obtenção de evidências;
- Elaboração da conclusão da verificação;
- Preparação do relatório da verificação.

A ERM teve acesso aos relatórios gerenciais do Fundo publicamente disponíveis e a planilhas de controle interno do Fundo que detalham a alocação de recursos. Assim, a ERM provê uma verificação com nível razoável de asseguarção em relação à completude, precisão e confiabilidade.

RESPONSABILIDADE DA GESTORA

A RBR Private Equity Gestão de Recursos LTDA. é responsável pela coleta, preparação e apresentação de forma adequada dos materiais a serem analisados. É de responsabilidade da Gestora manter registros apropriados e precisos sobre os dados, de acordo com controles internos concebidos por ela para realizar o acompanhamento das informações necessárias para a execução do processo de verificação do Fundo.

RESPONSABILIDADE DA VERIFICADORA

Com base nos procedimentos de asseguarção razoável realizados e evidências obtidas, a ERM é responsável por verificar as informações recebidas, e expressar se algum aspecto chegou ao seu conhecimento que a leve a acreditar que as informações apresentadas neste Relatório estão imprecisas ou distorcidas de forma relevante.

USO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO RELATÓRIO

O RBR Private Equity Gestão de Recursos LTDA. é o único responsável pelo uso das informações contidas neste relatório, as quais foram verificadas por meio de procedimentos de asseguarção razoável, conforme os termos de engajamento acordados com a Companhia. A ERM não aceita nem assume qualquer responsabilidade pelo uso das informações contidas neste relatório para qualquer outro fim, por qualquer outra pessoa ou organização. A ERM não se responsabiliza, de forma alguma, perante terceiros com os quais o relatório, ou parte dele, seja compartilhado. O uso das informações por terceiros é por sua própria conta e risco.

LIMITAÇÕES

Os procedimentos conduzidos possuem limitações inerentes ao processo de verificação. A seleção das amostras estão sujeitas ao julgamento dos profissionais e serão essencialmente interpretadas de formas distintas.

A ERM considera que as informações fornecidas pela RBR Private Equity Gestão de Recursos LTDA. foram fornecidas de boa fé e livre de imprecisões relevantes. Não podemos atestar pela completude ou exatidão dos dados fornecidos. Ademais, os controles e procedimentos internos podem resultar em riscos inevitáveis que são possivelmente relevantes e podem não ter sido detectados.

DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

A ERM não é acionista, investida, cliente ou fornecedora da RBR Private Equity Gestão de Recursos LTDA., do grupo ao qual pertence ou de suas subsidiárias. Em maio de 2022 o Programa de Finanças Sustentáveis da SITAWI, posteriormente denominado NINT e adquirido pela ERM em 2023, foi responsável pela elaboração do Parecer Independente sobre o alinhamento do Fundo como Verde. Em outubro de 2023 a NINT (hoje, parte da ERM) realizou o primeiro Relatório de Verificação do Fundo, atestando a permanência da classificação. O presente relatório se trata da segunda verificação. Dessa forma, a ERM declara não possuir conflito de interesse e estar apta a emitir este Relatório de Verificação.

ISSO NÃO É UMA RECOMENDAÇÃO

Frisamos que todas as avaliações e opiniões indicadas nesse relatório não constituem uma recomendação de investimento.

2. VERIFICAÇÃO

Com base nos procedimentos de assecuração razoável e em todos os aspectos materiais avaliados, verificamos que a carteira de ativos do RBR Desenvolvimento Comercial I está **parcialmente em conformidade** com o que fora previsto no Parecer Independente sobre o enquadramento do Fundo como FII Verde.

O Fundo permanece gerando benefícios e adicionalidade ambiental em linha com o que se espera de ativos sustentáveis, conforme o Artigo 9(1) da Regulação EU 2019/2088, suas respectivas emendas, e suas diretrizes técnicas¹². Entretanto, foram identificadas algumas lacunas em relação aos compromissos assumidos no Parecer Independente.

A RBR está parcialmente alinhada com os compromissos de reporte e transparência, uma vez que não divulgou integralmente os indicadores financeiros e de impacto socioambiental previstos (conforme detalhado na seção 5. Relato). Além disso, o Relatório de Verificação do Ano 1 (outubro de 2023) não foi disponibilizado publicamente no site da gestora, o que representa uma falha nos compromissos assumidos referentes a transparência.

Adicionalmente, um dos ativos do portfólio – a parte residencial do Edifício Faria Lima – não cumpriu seu compromisso de seguir as diretrizes do “Guia RBR para Empreendimentos Residenciais Sustentáveis”. Assim, não tendo atingido os benefícios ambientais estimados no Parecer Independente e não se enquadrando mais como edifício Verde. No entanto, considerando que esse ativo representa uma pequena parcela (3,4%) do total investido em ativos verdes (e 3,35% do total de ativos), a ERM entende que essa lacuna não compromete de forma significativa as credenciais ambientais do Fundo, que permanece compatível com a classificação de “Fundo Verde”.

Essa análise está detalhada nas seções Alocação de Recursos (seção 3), Impacto do Fundo (seção 4) e Relato (seção 5).

¹² Regulation - 2019/2088 - EN - sfdr - EUR-Lex

3. ALOCAÇÃO DE RECURSOS

A captação de recursos do RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário ocorre por meio de chamadas de capital, realizadas conforme as necessidades de aporte do Fundo. O capital comprometido total para o Fundo é de R\$ 337.620.000.

De acordo com seu regulamento¹³, o Fundo tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimentos do Fundo, por meio de investimentos em: (i) aquisição ou desenvolvimento de empreendimentos imobiliários dos Ativos Alvo; ou (ii) Outros Ativos.

Desde a verificação conduzida em outubro de 2023 o regulamento do Fundo teve algumas alterações¹⁴, principalmente ajustes para refletir as exigências da nova Resolução CVM 175¹⁵, que não impactam de nenhuma forma a presente verificação. Apesar do regulamento do Fundo não apresentar objetivos de investimento sustentável nem mencionar o processo de integração de aspectos ESG no processo decisório de seleção e avaliação dos ativos e estratégias de investimento, a gestora afirma em seu *website*¹⁶ possuir a meta de incorporar fatores ESG no processo de investimentos em todas suas estratégias.

Especificamente para o RBR Desenvolvimento Comercial I, são aplicadas as 'Estratégias de Sustentabilidade RBR', que também sofreram alterações desde a última verificação realizada. Na verificação anterior, a Gestora já se comprometia a certificar todos os seus empreendimentos corporativos com o sistema LEED v.4 C&S¹⁷, com categoria mínima Silver. Desde então, a RBR ampliou o rol de ativos certificados e de entidades sociais apoiadas, conforme a Cartilha ESG¹⁸ (publicada em 2022) e o Relatório de Sustentabilidade de 2023¹⁹ da RBR.

Como evidência acerca dos investimentos realizados, a RBR disponibilizou à ERM uma planilha de controle interno que apresenta a composição da carteira do Fundo, referente a maio de 2025. Os valores da planilha são os mesmos valores que constam nos Informes de mensais/trimestrais disponíveis publicamente²⁰:

- i. Informe Mensal de maio de 2025²¹; e
- ii. Relatório Mensal do FII RBR Desenvolvimento Comercial I, referente a maio de 2025²²

Até 30 de maio de 2025 haviam sido emitidas 2.656.544 cotas no valor unitário líquido de 83,83, resultando em **R\$ 222.712.853,69** de Patrimônio líquido.

A Tabela 1 apresenta o capital social das Sociedades de Propósito Específico (SPEs) responsáveis pelo desenvolvimento dos imóveis. De acordo com a RBR, estes valores são dados a partir de

¹³ [Fundos.NET](#)

¹⁴ O Administrador poderá formar uma reserva de contingência de até 5% dos resultados do fundo para cobrir despesas extraordinárias; Foram detalhados os procedimentos em caso de inadimplência na chamada de capital, incluindo prazos, multas e responsabilidades; Atualizações no Manual de Compliance e Código de Ética da Gestora: Inclusão de canal externo e anônimo para denúncias; Inclusão de temas relacionados à LGPD e privacidade digital; Formalização do Comitê de Compliance como instância decisória; Implementação de treinamentos periódicos de Compliance para colaboradores da RBR. Por fim, a Política de Voto da Gestora foi atualizada conforme o Código ANBIMA 2023 e a Resolução CVM 175, com maior detalhamento nos critérios obrigatórios de voto.

¹⁵ [Resolução CVM 175](#)

¹⁶ [ESG - Investindo de um jeito Melhor no Mercado Imobiliário - RBR Asset](#)

¹⁷ [LEED v4 for Building Design and Construction - current version | U.S. Green Building Council](#)

¹⁸ [82452b43-1e9e-8acf-32f0-4ffd4bb43a17](#)

¹⁹ [RELATÓRIO](#)

²⁰ [Fundos.NET](#)

²¹ [Fundos.NET](#)

²² [Fundos.NET](#)

uma avaliação independente de uma consultoria especializada e a RBR forneceu à ERM planilhas de Excel como evidência.

É válido ressaltar que parte das SPEs que controlam os empreendimentos mudou desde a última verificação. Agora a SPE Milos Participações LTDA é a controladora dos empreendimentos Faria Lima e Brigadeiro. Ainda, desde então dois imóveis foram vendidos: Iaiá e Rebouças STB, não fazendo mais parte do portfólio do Fundo e, portanto, não estão contemplados na tabela abaixo e nem nas demais.

TABELA 1 - PORTFÓLIO DE ATIVOS DO FUNDO

Sociedade de Propósito Específico (SPE)	Imóvel	Capital Social (R\$)	Percentual do total de ativos do fundo	Certificação visada
FIORETTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Henrique Monteiro	79.860.924,74	31,77%	LEED Gold
MILOS PARTICIPAÇÕES LTDA	Faria Lima	8.421.811,30	3,35%	LEED Gold ²³
MILOS PARTICIPAÇÕES LTDA	Brigadeiro	39.702.824,68	15,79%	LEED Gold
FII RBR DES	Joaquim Floriano	50.109.758,00	19,93%	LEED Gold
TEÇAINDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	Rebouças Teçaindá	72.034.377,46	28,65%	LEED Gold
Total ativos imobiliário (R\$)		250.129.696,18	99,50%	

Fonte: Elaboração própria ERM, com dados da RBR

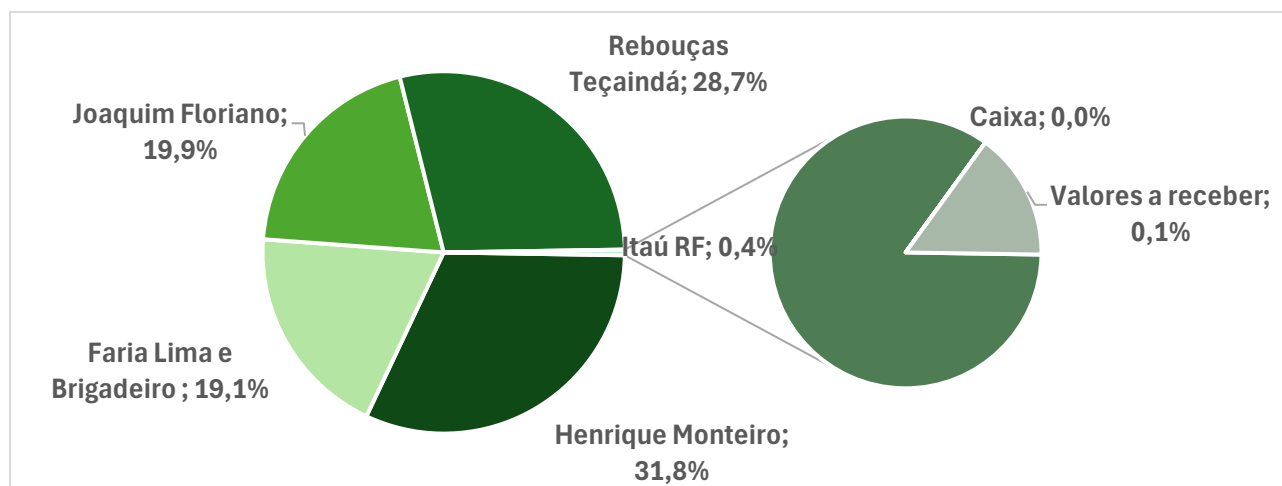
Como apresentado acima, as ações de Sociedades cujo único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII somam **R\$ 250.129.696,18**, em maio de 2025. Além dos ativos listados na tabela acima, o portfólio do Fundo é composto de cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI²⁴. Em 30 de maio de 2025, o saldo líquido desse fundo era R\$ 1.065.638,09. Além disso, na mesma data o valor disponível em caixa do FII era R\$ 100,00 e os valores a receber R\$ 191.800,42. Assim, em maio de 2025, junto com o valor total dos empreendimentos imobiliários, o total de ativos do Fundo somavam **R\$ 251.387.234,69**.

Sendo assim, as ações de sociedades cujo único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII (empreendimentos imobiliários) representavam, em 30/05/2025, **99,5%** dos Ativos do Fundo, como indicado na Tabela 1 e no Gráfico 1.

²³ O empreendimento é separado entre a área comercial, que representa cerca de 43% da área do empreendimento, e residencial, com os 57% restantes. A certificação LEED é esperada apenas para a área comercial, já a área residencial descumpriu seu compromisso de seguir o "Guia RBR para Empreendimentos Residenciais Sustentáveis" durante a execução das obras e não se enquadra mais como edifício Verde.

²⁴ [INTRAGITAU343 Itaú Soberano RF Simples Distr.pdf](#)

GRÁFICO 1 - COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO EM 30/05/2025



Fonte: Composição do fundo, fornecido pela RBR

Tendo em vista que os recursos líquidos captados, exceto os valores mantidos para as necessidades de liquidez do Fundo²⁵, foram investidos nos **Ativos Alvo** considerados investimentos sustentáveis no Parecer Independente de maio de 2022, avaliamos que a alocação ocorreu conforme o estabelecido no Parecer – com exceção do montante alocado no segmento residencial do edifício Faria Lima. Os recursos não investidos nos Ativos Alvo foram alocados temporariamente em caixa ou equivalentes de caixa, com baixo risco de contaminação dos recursos.

Como mencionado anteriormente, três dos empreendimentos (Joaquim Floriano, Brigadeiro e Rebouças Teçaindá) ainda estão em construção e, portanto, ainda haverá capital comprometido a ser alocado nos Ativos Alvo, o que ocorrerá após as próximas chamadas de capital, conforme a necessidade do Fundo, de forma que há baixo risco de contaminação. As informações sobre próxima chamada de capital estão disponíveis publicamente no Relatório Mensal do FII RBR Desenvolvimento Comercial I, referente a maio de 2025²⁶.

A seção a seguir apresentará os indicadores de benefícios socioambientais dos projetos elegíveis.

²⁵ Em maio de 2025, o total mantido para necessidades de liquidez era de R\$ 1.065.738,09, conforme [Fundos.NET](#)

²⁶ [Fundos.NET](#)

4. IMPACTO DO FUNDO

BENEFÍCIOS SOCIOAMBIENTAIS E CLIMÁTICOS ESPERADOS

Os principais benefícios ambientais associados aos edifícios verdes são o uso mais eficiente de recursos naturais como água e energia, a proibição do uso de materiais perigosos, a menor geração de resíduos de construção e destinação adequada desses resíduos, entre outros. Além disso, a certificação LEED leva em conta aspectos como “Localização e Transporte”, “Qualidade do ambiente interno” e “Inovação”, que visam gerar conforto aos usuários dos prédios e incentivo ao uso de transporte público (associado a emissões de GEE evitadas).

Para obtenção da certificação LEED, os empreendimentos devem atender a pré-requisitos obrigatórios e alcançar uma pontuação mínima por meio de medidas adicionais. A certificação LEED Gold é atribuída a projetos que atingem no mínimo 60 pontos, de um total de 110 possíveis.

Conforme o Parecer Independente de maio de 2022, a ERM considerou que a obtenção da certificação LEED *Silver* ou superior, em conjunto com os compromissos estabelecidos nas ‘Estratégias de Sustentabilidade RBR’²⁷, é suficiente para caracterizar os ativos como **investimento sustentável**. Assim, a alocação de recursos para a construção desses ativos, e a comprovação de que as diretrizes LEED estão sendo seguidas, permitem a manutenção da rotulagem do Fundo como um **FII Verde**²⁸.

Como forma de evidenciar as credenciais verdes dos Ativos Alvo, foram selecionados indicadores ambientais visando acompanhar os benefícios dos projetos e possíveis impactos adversos dos investimentos, no Parecer Independente. São eles:

- a. Cidade e bairro dos edifícios;
- b. Status das obras e previsão de conclusão;
- c. Quantidade de edifícios com certificação LEED *Gold* ou superior e percentual que estes representam do Patrimônio Líquido (PL) do fundo;
- d. Quantidade de edifícios com certificação LEED *Silver* e percentual que estes representam PL do fundo;
- e. Quantidade e percentual de edifícios para os quais os padrões da Estratégia de Sustentabilidade do fundo foram aplicados;
- f. Resumo do relatório de auditoria da certificação e acompanhamento da certificação LEED para cada edifício;
- g. Resíduos de construção desviados de aterros e destinação final (em toneladas e %);
- h. Consumo de energia em comparação com a ASHRAE 90.1;
- i. Consumo de água em comparação com a EPAct 2005.

Em relação aos itens a) e b), a RBR informou à ERM os *status* dos projetos, atualizando os prazos previstos para o início e conclusão das obras, que sofreram alterações em decorrência de atrasos em processos de emissão de alvarás e ajustes de calendários dos projetos. O status das obras está apresentado no quadro a seguir.

²⁷ Segundo a RBR, não houve nenhuma alteração nas ‘Estratégias de Sustentabilidade RBR’ desde a verificação anterior.

²⁸ Caso os edifícios falhem em obter a certificação LEED Gold, a ERM se reserva ao direito de reconsiderar sua opinião sobre a rotulagem do Fundo.

QUADRO 1 - LOCALIZAÇÃO E INFORMAÇÕES TÉCNICAS DOS IMÓVEIS

Ativo	Logradouro	Conclusão da obra (ou previsão)
Henrique Monteiro	Rua Henrique Monteiro, 22 – Pinheiros, São Paulo/SP	1T25
Iaiá	Rua Iaiá 52 - Itaim Bibi, São Paulo/SP	Ativo vendido
Faria Lima – (Comercial e Residencial ²⁹)	Av. Brig. Faria Lima 328 - Itaim Bibi, São Paulo/SP	1T24
Rebouças STB	Av. Rebouças, 2.808 – Pinheiros, São Paulo/SP	Ativo vendido
Joaquim Floriano	Rua Joaquim Floriano, 430 - Itaim Bibi, São Paulo/SP	1T26
Brigadeiro	Av. Brig. Luís Antônio, 4.979 – Jardim Paulista, São Paulo/SP	2T25
Rebouças Teçaindá	Av. Rebouças, 2.410 – Pinheiros, São Paulo/SP	1T28

Fonte: Elaboração própria ERM, com dados da RBR

Na Verificação Ano 1 (outubro de 2023), os alvarás de aprovação e execução foram apresentados à ERM, com exceção do edifício **Rebouças Teçaindá**, cujos documentos estavam indisponíveis à época e foram verificados nesta etapa. Todos os empreendimentos possuem as **autorizações e alvarás exigidos pela legislação vigente**, conforme verificado pela ERM³⁰. Um resumo dos documentos atualizados até maio de 2022 está disponível, com as atualizações em relação a maio de 2022, pode ser consultado no Anexo II - Documentação dos projetos.

Em relação aos itens **c), d) e f)**, que tratam do percentual do patrimônio líquido alocado em edifícios com certificação LEED, a RBR encaminhou à ERM os relatórios de **acompanhamento das obras ("Scorecard LEED")** para os empreendimentos em construção, e **os relatórios "LEED Certification Review Report"** para os empreendimentos concluídos. Até a data de elaboração deste relatório, apenas os empreendimentos **Henrique Monteiro e Faria Lima haviam sido concluídos**. Também foram fornecidos relatórios de acompanhamento elaborados por consultoria especializada no setor da construção. **Esses documentos permitem verificar a adoção das estratégias previstas**³¹.

O avanço dos projetos em relação à pontuação pretendida para o atendimento das metas propostas, e obtenção da certificação LEED, pode ser observado no quadro a seguir:

²⁹ A parte residencial do edifício Faria Lima não possuirá qualquer tipo de certificação externa, mas segue as diretrizes do "Guia RBR para Empreendimentos Residenciais Sustentáveis". Esse é um guia interno da RBR que tem como referência GBC Condomínio, EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*), Fitwel e Norma de Desempenho NBR15.575.

³⁰ O alvará de aprovação de edificação nova de Nº 2024/05180-00, emitido em 23/08/2024.

³¹ O alinhamento das 'Estratégias de Sustentabilidade RBR' aos padrões LEED foi analisado no Parecer Independente de maio de 2022.

QUADRO 2 – PONTUAÇÃO DE CERTIFICAÇÃO LEED CONQUISTADA POR ATIVO IMOBILIÁRIO

Ativo	Pontuação pretendida	Pontuação conquistada até a data do relatório	Data do relatório
Henrique Monteiro	66	66 (100%)	LEED certification review report (data N/D)
Faria Lima – Comercial	63	63 (100%)	LEED certification review report (data N/D)
Faria Lima - Residencial	N/A	N/A	N/A
Joaquim Floriano	66	33 (50%)	22/04/2025
Brigadeiro	66	55 (83%)	23/04/2025
Rebouças Teçaindá	65	27 (42%)	23/04/2025

Fonte: Elaboração própria ERM, com dados da RBR

Segundo os relatórios enviados, os três empreendimentos ainda em desenvolvimento possuem metas que permitirão o enquadramento na certificação *LEED Gold*. Em relação à aplicação das 'Estratégias de Sustentabilidade RBR' nos edifícios, a Gestora afirmou que as diretrizes estão sendo seguidas para os ativos do Fundo - com exceção do segmento residencial de Faria Lima, como apresentado à frente - como forma de contribuir para a obtenção das certificações.

Assim, a verificação dos indicadores mencionados acima ocorreu a partir da análise dos relatórios LEED frente aos critérios especificados pela instituição. Vale mencionar que a análise dos empreendimentos foi realizada utilizando principalmente as referências da certificação LEED v4³², mas com alguns critérios sendo avaliados frente ao LEED v4.1³³, visto que os relatórios apresentaram os itens desta forma.

Como os empreendimentos estão em diferentes estágios de maturidade e nem sempre apresentaram a documentação necessária para garantir atendimento a determinados critérios os relatórios dividem o potencial de certificação dos empreendimentos da seguinte forma:

- Atendido (AT): Atendido, considerando a documentação disponível ou a sua efetiva implantação *in loco*;
- Intervenção Nível 1 (IN1): Ações menos complexas ou previstas para o empreendimento, necessitando tecnologias e investimentos mais acessíveis;
- Intervenção Nível 2 (IN2): Ações mais complexas, necessitando estudos de viabilidade técnica e econômica;
- Não Atendido (NA): As estratégias necessárias para atendimento do crédito não foram e não serão incorporadas.

A seguir, serão apresentadas com mais detalhes informações sobre cada aspecto ambiental que vem sendo monitorado no contexto desta Verificação.

³² [LEED v4 BDC 07.25.19 current.pdf](#)

³³ build.usgbc.org/bd+c_guide

GESTÃO DE RESÍDUOS

A meta mínima estabelecida pela RBR para o tema “Resíduos” é o desvio de no mínimo 75% dos resíduos gerados durante a fase de construção para destinos diferentes de aterros **comuns**. Para os dois empreendimentos já concluídos - Henrique Monteiro e Faria Lima - foram enviados à ERM os respectivos relatórios de encerramento de obra, elaborados por consultoria especializada. Os relatórios indicam que ambos os empreendimentos tinham como meta o desvio **mínimo de 75%** e atingiram índices de **78,5%** e **98,3%**, respectivamente. Dessa forma, os dois empreendimentos estão **em conformidade** com o critério de gestão de resíduos, conforme previsto no Plano de Gestão de Resíduos.

Para os demais empreendimentos - Joaquim Floriano, Brigadeiro e Rebouças Teçaindá - os relatórios LEED fornecidos à ERM indicam a intenção de **obtenção de 2 pontos** (de 2 possíveis) no item “Gerenciamento de resíduos de construção e demolição (v4.1)”. Em 22/04/2025, o status de atendimento a esse critério era de **necessidade de intervenção nível 1 para Joaquim Floriano e nível 2 para Brigadeiro e Rebouças Teçaindá**.

Para obtenção dessa pontuação, os projetos devem desenvolver e implementar um plano de manejo de resíduos de construção e demolição, com foco na redução da geração de resíduos, reutilização ou reciclagem de **pelo menos 50% dos resíduos, geração inferior a 50 kg/m² de resíduos** em novas construções, e monitoramento e documentação dos processos. Como ainda são necessárias intervenções para o cumprimento integral do critério, não é possível afirmar que o desvio de resíduos foi alcançado nos empreendimentos em construção até a finalização das obras. No entanto, os relatórios Scorecard LEED, elaborados por empresa especializada, indicam que os empreendimentos estão **em processo de atendimento à pontuação prevista**.

CONSUMO DE ENERGIA

Em relação ao consumo de energia, a meta mínima é de “Reduzir o consumo de energia em **2%** em relação à ASHRAE 90.1- 2010 *Energy Standard for Buildings Except Low-Rise Residential Buildings*³⁴”. A verificação acerca deste item foi realizada por meio da pontuação pretendida nos critérios que compõem o tópico “Energia e Atmosfera”, do LEED v4. O primeiro pré-requisito para a obtenção da certificação é cumprir com o item “**Desempenho mínimo de energia**”, que está em linha com a meta mínima estabelecida pela RBR. Os relatórios LEED apontam que os edifícios já finalizados - Henrique Monteiro e Faria Lima - **atendem ao pré-requisito**. Em relação aos ainda em construção os relatórios mostram que o edifício Brigadeiro atende e os empreendimentos Joaquim Floriano e Teçaindá precisam de **intervenções de nível 1**. O componente de Energia também é composto pelo critério “**Otimizar desempenho energético**”, que gera pontos adicionais aos empreendimentos que empreguem tecnologias e ações visando uma redução maior do que a mínima exigida³⁵.

Os relatórios LEED apresentados mostram que todos os empreendimentos pretendem atingir 7 pontos de 18 possíveis neste critério. Os empreendimentos já finalizados, Henrique Monteiro e Faria Lima possuem 8 e 5 pontos neste critério, respectivamente. Portanto, atingindo parcialmente o que foi estabelecido. A respeito dos empreendimentos ainda em obras, Brigadeiro

³⁴ Meta mais rigorosa do que o padrão convencional do mercado brasileiro.

³⁵ Os pontos são concedidos com base na redução do custo de energia (e não no consumo). Tendo em vista o escopo da verificação, optamos por apresentar as reduções esperadas no consumo.

já atendeu os 7 pontos pretendidos e Joaquim Floriano e Teçaindá necessitam de **intervenções de nível 1 e 2** para atingi-lo, respectivamente.

Dessa forma, assim como o item 'gestão de resíduos', concluímos que as metas foram parcialmente atingidas até então, com potencial de atingimento integral na conclusão das obras dos empreendimentos em desenvolvimento. A Gestora deverá apresentar, nas verificações seguintes, os relatórios LEED atestando o atendimento ao critério dos empreendimentos que ainda não estão finalizados.

As reduções esperadas no consumo energético, com base na norma ASHRAE 90.1- 2010 *Energy Standard for Buildings Except Low-Rise Residential Buildings* são apresentadas na Tabela 2 a seguir. Vale mencionar que, para os projetos ainda em construção, a redução no consumo de energia esperada foi dada a partir de simulações. Para os empreendimentos já finalizados, os relatórios elaborados pela consultoria especializada mostraram que todos os projetos **atendem a meta de pontuação**, obtendo redução no consumo de energia conforme está apresentado:

TABELA 2 – REDUÇÃO ESPERADA NO CONSUMO ENERGÉTICO

Ativo	Redução esperada em relação ao baseline
Finalizado	
Henrique Monteiro	17,7%
Faria Lima – Comercial	11,8%
Faria Lima - Residencial	N/A
Em obras	
Joaquim Floriano	15,4%
Brigadeiro	16,1%
Rebouças Teçaindá	15,1%

Fonte: Relatórios de Eficiência energética elaborados por uma consultoria independente, 2024

Com base nas evidências enviadas é possível afirmar que os edifícios foram projetados buscando superar as expectativas no que diz respeito ao tema 'Energia', o que deve gerar benefícios tangíveis na fase operacional dos empreendimentos.

CONSUMO DE ÁGUA

Quanto ao tema 'Água', era esperada a redução de "no mínimo **20%** em relação a Norma *Environmental Protection Agency* (EPA)³⁶", indicando o nível de eficiência hídrica. Conforme analisado no Parecer Independente de maio de 2022 esta meta está alinhada às determinações do pré-requisito de "Redução do consumo de água para uso interno" que compõe o tópico "Uso Racional da Água" do LEED v4. Novamente o atendimento a essa meta foi averiguado através dos relatórios LEED. Os relatórios apontam que os edifícios Henrique Monteiro e Faria Lima **atendem ao pré-requisito**. Sobre os ainda em construção, os relatórios mostram que o edifício Brigadeiro atende e os empreendimentos Joaquim Floriano e Teçaindá precisam de **intervenções de nível 1**.

³⁶ A norma define padrões mínimos de uso de água para dispositivos sanitários, torneiras, chuveiros, etc. Mais informações em: https://www.epa.gov/sites/default/files/2017-02/documents/watersense-at-work_final_508c3.pdf

Assim, novamente concluímos que as metas foram parcialmente atingidas até então, com potencial de atingimento integral na conclusão das obras dos empreendimentos em desenvolvimento. A Gestora deverá apresentar, nas verificações seguintes, os relatórios LEED atestando o atendimento ao critério dos empreendimentos que ainda não estão finalizados.

Ademais, todos os imóveis pleiteiam atingir a pontuação máxima do componente “Uso Racional da Água”. Para isso, são necessárias ações relacionadas ao uso interno e externo de água, monitoramento e mensuração do uso de água, e conservação da qualidade água da torre de resfriamento.

Para o atingimento da nota máxima no critério de “Redução do consumo de água para uso interno”, é necessária uma redução de ao **menos 50%** no uso de água em relação a Norma *Environmental Protection Agency* (EPA). É esperado que esse percentual seja atingido por meio de diversas medidas, como reúso de água e instalação de dispositivos sanitários eficientes (que reduzem em **mais de 30%** o consumo geral de água e em **mais de 55%** o consumo de água potável).

Os relatórios LEED indicam que os edifícios Henrique Monteiro e Faria Lima obtiveram a **pontuação máxima** (11/11) no item de **eficiência hídrica**, o que demonstra o atendimento ao critério. Conforme o Parecer Independente, espera-se que a pontuação máxima na dimensão de uso de água da certificação LEED resulte em **reduções no consumo de água** durante a **fase operacional** dos edifícios. Além disso, projetam-se reduções no consumo de energia de, no **mínimo, 10%** em comparação à norma ASHRAE 90.1-2010. Nesse cenário, os benefícios ambientais superam as metas de redução no consumo de água e energia estabelecidas nas “Estratégias de Sustentabilidade RBR”.

Para os empreendimentos ainda em construção, os relatórios indicam que o edifício **Brigadeiro atende a todos os critérios** do item, enquanto os empreendimentos **Joaquim Floriano e Teçaindá** necessitam de três e seis **intervenções de nível 1**, respectivamente, para o atingimento da pontuação.

VERIFICAÇÃO

A ERM verificou que, no período posterior à emissão da opinião sobre o enquadramento do Fundo como Verde, os projetos com obras concluídas – com **exceção da parte residencial de Faria Lima - atingiram as metas propostas**, enquanto os empreendimentos em construção apresentam indícios de estar em trajetória de atendimento, conforme os relatórios elaborados por consultoria especializada. As intervenções de nível 1 e 2, necessárias para a obtenção da certificação LEED Gold C&S, deverão ser verificadas nos relatórios das próximas verificações anuais.

No Parecer Independente, foi estabelecido que, embora a parte residencial do Edifício Faria Lima não buscasse a certificação LEED, seriam adotados critérios mínimos de sustentabilidade, conforme a política interna da RBR expressa no documento “Guia RBR para Empreendimentos Residenciais Sustentáveis”. Nesse contexto, estimou-se que as medidas adotadas para o setor residencial do **Edifício Faria Lima** resultariam em reduções de até 15% no consumo de energia, 10% no consumo de água, 40% na geração de resíduos e 18% nas emissões de carbono, em comparação com edifícios residenciais convencionais. Essas estimativas foram baseadas nas projeções do Guia e na pontuação obtida pelo setor residencial do edifício (40 pontos, de um total de 100 possíveis).

Em paralelo, no Parecer Independente, foi estabelecido que, apesar da parte Residencial do Edifício Faria Lima não buscar a certificação LEED, adotaria critérios mínimos de sustentabilidade em conformidade com uma política interna da RBR para empreendimentos residenciais, o 'Guia RBR para Empreendimentos Residenciais Sustentáveis'. Nesse contexto, foi estimado³⁷ que as medidas adotadas para o **setor residencial** do Edifício Faria Lima iriam promover redução de: até 15% no consumo de energia; até 10% no consumo de água; até 40% da geração de resíduos; e até 18% nas emissões de carbono, comparado com edifícios residenciais convencionais.

A RBR informou que o empreendimento **não atendeu às diretrizes estabelecidas no Guia**, uma vez que o projeto já se encontrava em estágio avançado, o que impossibilitou a adaptação da execução às exigências da cartilha, bem como o acompanhamento das medidas previstas. Essa situação representa uma lacuna em relação aos compromissos assumidos no Parecer Independente que fundamentou o enquadramento do Fundo como Verde. No entanto, considerando que esse projeto representa **3,4% dos investimentos em ativos verdes e 3,35% do total de ativos** do Fundo, a ERM entende que o impacto dessa lacuna é pouco expressivo na avaliação final do rótulo do Fundo. Assim, embora a parte residencial do Edifício Faria Lima não possa mais ser classificada como edifício verde, o rótulo do Fundo permanece válido. Porém, vale ressaltar que a ERM considera que este ativo não deveria compor a carteira do Fundo.

Por fim, a ERM avaliou que o desenvolvimento de edifícios classificados como verdes está alinhado aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas (ONU), especialmente aos ODS 9 ("Construir infraestrutura resiliente, promover a industrialização inclusiva e sustentável e fomentar a inovação") e ODS 11 ("Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis"), conforme apresentado no quadro a seguir.

QUADRO 3 - ODS E METAS APLICÁVEIS

ODS	Metas aplicáveis
	9.1. Desenvolver infraestrutura de qualidade, confiável, sustentável e resiliente, incluindo infraestrutura regional e transfronteiriça, para apoiar o desenvolvimento econômico e o bem-estar humano, com foco no acesso equitativo e a preços acessíveis para todos.
	11.6. Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros.

Fonte: Elaboração própria ERM

A seção a seguir apresenta a verificação dos compromissos de relato estabelecidos pela RBR no Parecer Independente.

³⁷ Estas estimativas são resultado das projeções realizadas no "Guia RBR para Empreendimentos Residenciais Sustentáveis" e da pontuação atingida pelo setor residencial do Edifício Faria Lima (40 pontos, de 100 possíveis).

5. RELATO

Conforme indicado no Parecer Independente (de maio de 2022), o Fundo se comprometeu a reportar anualmente informações sobre a alocação dos recursos e impactos do portfólio do fundo. Foram estabelecidos os seguintes indicadores financeiros acerca da alocação de recursos:

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

A RBR realizou o reporte dos indicadores financeiros a) e b) através de seu relatório gerencial de dezembro de 2024, disponível publicamente. Nos Informes Trimestrais do FII, há informação de Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, mas não há detalhes sobre os itens c) e d) acima. Assim, representando uma lacuna em termos de relato e transparência. Ambos os documentos estão disponíveis no portal fundos.net³⁸.

Já os indicadores ambientais para serem reportados, a nível de portfólio, são os indicadores de a) a i) listados na seção '4. Impacto do Fundo'.

A RBR divulga publicamente informações resumidas sobre a pontuação dos empreendimentos em relação à certificação LEED. No entanto, foram reportados apenas **parte dos indicadores ambientais**, uma vez que o relatório não apresenta as seguintes informações:

- e) Quantidade e percentual de edifícios para os quais os padrões da Estratégia de Sustentabilidade do fundo foram aplicados;
- g) Resíduos de construção desviados de aterros e destinação final (em toneladas e %);
- h) Consumo de energia em comparação com a ASHRAE 90.1;
- i) Consumo de água em comparação com a EPA 2005.

Ainda, foi estabelecido o compromisso de que o Fundo seria avaliado externamente anualmente para verificar o alinhamento do portfólio e práticas do Fundo a seus objetivos e os resultados serão disponibilizados a seus cotistas e ao público através de seu *website*. Este compromisso de verificação não foi atendido, dado que em 2024 não houve verificação do Fundo.

O primeiro relatório de verificação foi disponibilizado apenas aos cotistas e não de forma pública, conforme previsto no compromisso de relato estabelecido no Parecer Independente que fundamentou o enquadramento do Fundo como Verde. Dessa forma, se configura como uma **lacuna no compromisso de relato**. A RBR se compromete a realizar a divulgação do Relatório de Verificação (ano 2) publicamente, através de seu *website*³⁹.

³⁸ [Fundos.NET](https://fundos.net)

³⁹ [ESG - Investindo de um jeito Melhor no Mercado Imobiliário - RBR Asset](#)

6. CONTROVÉRSIAS ASG

No relatório de verificação ano 1 foi verificado através de ferramentas de georreferenciamento e por meio das fichas técnicas e Estudos de Viabilidade Técnica e Legal (EVTL) que os edifícios não se encontram em áreas contaminadas ou em áreas de proteção ambiental.

A pesquisa de controvérsias foi realizada por meio de pesquisa em portais de notícias, órgãos de fiscalização ambiental e outros portais governamentais. Não foram identificadas controvérsias por parte da RBR Private Equity Gestão de Recursos LTDA ou envolvendo as SPEs responsáveis pelos projetos.

Além disso, foi verificado que a empresa não consta na lista de Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à escravidão, do Ministério do Trabalho e Emprego, atualizada em 7 de outubro de 2024⁴⁰. Por fim, RBR Private Equity Gestão de Recursos LTDA. não possui débitos decorrentes de autuações trabalhistas⁴¹; não foi encontrada nenhuma ocorrência na Consulta de Autuações Ambientais e Embargos do Ibama⁴²; nem infrações de cunho social realizadas nas plataformas da Secretaria do Trabalho⁴³, do Tribunal Superior do Trabalho⁴⁴.

⁴⁰ [Cadastro de empregadores.pdf](#)

⁴¹ [Início - eCPMR - Secretaria de Trabalho](#)

⁴² [servicos.ibama.gov.br/ctf/publico/areasembargadas/ConsultaPublicaAreasEmbargadas.php](#)

⁴³ [https://eprocesso.sit.trabalho.gov.br/Certidao/Emitir](#)

⁴⁴ [https://cndt-certidao.tst.jus.br/gerarCertidao.faces](#)

ANEXO I - POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO

De acordo com o Regulamento do RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário (FII)⁴⁵, o objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme sua Política de Investimentos, por meio de investimentos:

- i. Na aquisição ou no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários dos Ativos Alvo;
- ii. No investimento em Outros Ativos;

Conforme a Política de Investimentos do Fundo, o Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Ativos Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tal, o Administrador poderá realizar uma Chamada de Capital, se for o caso, ou realizar uma nova emissão de cotas do Fundo para a captação de tais recursos, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.

Além dos ativos de liquidez, o Patrimônio do Fundo poderá ser constituído por:

- i. Ativos Alvo; e
- ii. Outros Ativos, sendo esses:
 - a. Certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução CVM 401 e cuja destinação seja relacionada aos Ativos Alvo;
 - b. Cotas de outros fundos de investimento imobiliário, que detenham exclusivamente Ativos Alvo;

Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme a decisão do Gestor, em:

- a) Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;
- b) Títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papeis;
- c) Certificados de depósito bancário emitidos por instituição devidamente autorizada a funcionar no Brasil;
- d) Letras hipotecárias;
- e) Letras de crédito imobiliário;
- f) Letras imobiliárias garantidas; e
- g) Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

O Fundo também pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em tais ativos.

São os '**Ativos Alvo**' do Fundo:

- i. Oos **Imóveis Alvo** e/ou direitos reais sobre tais Imóveis Alvo; e
- ii. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários, em especial empresas que invistam, direta ou indiretamente, em projetos que tenham por objeto projetos a serem desenvolvimentos em Imóveis Alvo. Os Imóveis Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

Os **Imóveis Alvo**, por sua vez, são definidos como: bens imóveis comerciais e de uso misto em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, destinados à locação, ou direitos a eles relativos, em especial destinados ao

⁴⁵ [Fundos.NET](#)

desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária e empreendimentos imobiliários em geral, inclusive para fins de *retrofit* (renovação), além de imóveis e projetos de uso comercial, localizados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Os **Outros Ativos** são títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis desde que obedeçam às regras e a Política de Investimento do Regulamento do FII.

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO DOS PROJETOS

Na verificação anterior (ano 1), realizada em 2023, foi avaliada a documentação e referente a: (i) Alvará de aprovação e execução de edificação, (ii) Estudo de Viabilidade Técnica e Legal (EVTL), (iii) Avaliação Ambiental Preliminar e Investigação Confirmatória de Passivo Ambiental, (iii) Avaliação Arbórea e (iv) Termo de Compromisso Ambiental. O quadro a seguir apresenta apenas informações referentes a novos documentos, sem repetir o que foi exposto na verificação realizada anteriormente e que segue em conformidade legal.

QUADRO 4 - INFORMAÇÕES RESUMIDAS DE AUTORIZAÇÕES E LICENÇAS AMBIENTAIS

Projetos aprovados	Certificado de Conclusão Total	Auto de vistoria do corpo de bombeiros (AVCB)
Henrique Monteiro	Certificado de Conclusão Total Nº 44489-24-SP-CCE emitido em 09/10/2024	AVCB Nº 715477 aprovada em 24/07/2024
Faria Lima – Comercial e Residencial	Certificado de Conclusão Total Nº 2024-80068-00 emitido em 07/02/2024	AVCB Nº 670553 aprovada em 10/12/2023
Joaquim Floriano	N/D	N/D
Brigadeiro	N/D	AVCB Nº 062605 aprovada em 17/07/2024
Rebouças Teçaindá	N/D	N/D

Fonte: ERM a partir de documentos fornecidos pela empresa

ANEXO III – MÉTODO

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

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

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

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

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

SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION - 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 foi adotada ao longo deste parecer:

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

Produto com características ambientais e sociais (light green): produtos financeiros que **não** possuem como **objetivo** o investimento em atividades sustentáveis, mas que **promovem** pelo menos um benefício ambiental e/ou social. Características ambientais e sociais devem ser vinculantes e mensuráveis. Esses fundos podem investir em atividades sustentáveis, **sem limite mínimo definido**. Todos os investimentos precisam atender ao critério de não gerar impacto socioambiental negativo adverso e possuírem uma gestão adequada de seus impactos ASG (*do not significant harm*, na nomenclatura da SFDR).

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

Investimentos Sustentáveis: São aqueles ativos que geram contribuições diretas para o atingimento de um ou mais objetivos de sustentabilidade, como mitigação e adaptação às mudanças climáticas, reuso de água, redução da desigualdade ou acesso a serviços básicos. Além disso, esses investimentos possuem boas práticas de gestão de suas externalidades ASG, não gerando impactos adversos significativos em relação a outros objetivos de sustentabilidade. O conceito é baseado no Artigo 2(17) da SFDR.

Para definir o grau de contribuição com os objetivos de sustentabilidade, a ERM avalia o alinhamento dos ativos com taxonomias sustentáveis. Ativos que financiam projetos alinhados a taxonomias são considerados Investimentos Sustentáveis. No caso de empresas, consideramos as receitas da emissora, sendo necessário que ao menos 90% das receitas sejam alinhadas a taxonomias para que o ativo seja considerado um Investimento Sustentável. A análise do alinhamento com taxonomias de finanças sustentáveis é feita a critério da ERM, com base em referências nacionais e internacionais. Uma receita alinhada a taxonomias é aquela proveniente de atividades definidas nas taxonomias analisadas. Para que uma atividade seja considerada alinhada a taxonomias é preciso ter evidências de que ela gera os benefícios pretendidos. Caso a emissora não disponibilize informações suficientes para fazer esta análise, a atividade não é considerada alinhada.

Investimentos que promovem características ambientais ou sociais: São ativos que contribuem de forma evidente para o atingimento de objetivos de sustentabilidade por meio da geração de externalidades socioambientais positivas, mas que não estão alinhados com os *standards* de rotulagens de produtos verdes, sociais ou sustentáveis, não podendo ser classificados como investimentos sustentáveis. Esses investimentos possuem boas práticas de gestão de suas externalidades ASG, não gerando impactos adversos significativos em relação a outros objetivos de sustentabilidade. Não estão inclusas nessa categoria ativos emitidos por empresas que geram impactos positivos, porém indiretos, como aquelas que fornecem suporte ou infraestrutura para atividades que geram impactos diretos, como seguradoras de saúde ou farmacêuticas.

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

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

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

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

- Processo para identificação de impactos socioambientais adversos nos investimentos;
- % do PL alocado em investimentos sustentáveis;

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

Requisitos de divulgação: Segundo o Regulamento sobre Divulgações Relacionadas à Sustentabilidade no Setor de Serviços Financeiros (SFDR), os produtos financeiros devem adotar um regime de divulgação mais amplo relacionado à sustentabilidade. Os requisitos de SFDR 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).

A análise da ERM é baseada em uma metodologia proprietária, fundamentada em *standards* reconhecidos internacionalmente. Abaixo, são apresentados alguns conceitos usados ao longo do relatório.

• NÍVEIS DE ASSEGURAÇÃO DO RELATÓRIO

QUADRO 5 - NÍVEIS DE ASSEGURAÇÃO

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

Fonte: ERM

• CONTROVÉRSIAS

QUADRO 6 - NÍVEIS DE SEVERIDADE RELACIONADOS ÀS CONTROVÉRSIAS

Níveis de Severidade	
Baixa	Controvérsias de menor impacto ou com poucos indivíduos impactados. Descumpra a lei e/ou impacta negativamente os stakeholders, causando danos de baixa gravidade. O nível de dificuldade e/ou custo associado à remediação são baixos.
Moderada	Descumpra a lei e/ou impacta negativamente os stakeholders, causando danos de gravidade moderada. O nível de dificuldade e custo associado à remediação são medianos.

Severa	Descumpre a lei e/ou impacta negativamente os stakeholders, tendo causado danos significativos (em larga escala e/ou alta intensidade). A gravidade do impacto é alta e o nível de dificuldade e custo associado à remediação são altos, mas ainda existentes.
Muito Severa	Descumpre a lei e/ou afeta negativamente os stakeholders, sendo os danos irremediáveis ou com remediação difícil ou custosa. É o nível mais alto de severidade, e referem-se aos piores cenários socioambientais possíveis. De modo geral, envolvem impactos milionários ou bilionários, e/ou grande repercussão negativa na opinião pública, e/ou danos permanentes à imagem da empresa e/ou penalizações que colocam em xeque a continuação das atividades de uma companhia.

Fonte: ERM

QUADRO 7 – NÍVEIS DE RESPONSABILIDADE RELACIONADOS ÀS CONTROVÉRSIAS

Níveis de Responsividade	
Proativa	Além da empresa agir de maneira remediativa diante de uma controvérsia, ela adota medidas que vão além da sua obrigação. Adicionalmente, a empresa realiza procedimentos sistemáticos para evitar que o problema ocorrido se repita.
Remediativa	A empresa realiza as ações necessárias para correção dos danos e se comunica adequadamente com os stakeholders impactados.
Defensiva	A empresa realiza ações insuficientes para correção dos danos ou emite comunicado sem realização de ações corretivas.
Não-responsiva	Não há qualquer ação ou comunicação da empresa em relação à controvérsia.

Fonte: ERM

ANEXO IV – LISTA DE VERIFICAÇÃO INDEPENDENTE

QUADRO 8 - DOCUMENTOS VERIFICADOS PELA ERM

Nº	Documento fornecido e formato	Conclusões
1	Informes Gerenciais Mensal e Trimestral (pdf)	Alocação de recursos comprovada
2	Composição da carteira (excel)	Portfólio composto por ativos elegíveis
3	Extrato de Fundo de Investimentos Itaú	Valor de saldo líquido em 30/04/2025 verificado
4	Regulamento do Fundo	Atualizações do regulamento foram verificadas
5	Documentos dos empreendimentos (autorizações e licenças)	Conformidade legal verificada conforme disposto no Quadro 4.

Fonte: ERM a partir de documentos fornecidos pela empresa

A ERM TEM MAIS DE 160 ESCRITÓRIOS NOS SEGUINTE PAÍSES E TERRITÓRIOS EM TODO O MUNDO

Argentina	Países Baixos
Austrália	Nova Zelândia
Bélgica	Peru
Brasil	Polónia
Canadá	Portugal
China	Romênia
Colômbia	Senegal
França	Cingapura
Alemanha	África do Sul
Gana	Coreia do Sul
Guiana	Espanha
Hong Kong	Suíça
Índia	Taiwan
Indonésia	Tanzânia
Irlanda	Tailândia
Itália	EAU
Japão	Reino Unido
Cazaquistão	NOS
Quênia	Vietname
Malásia	
México	
Moçambique	

ERM Brasil

Avenida Luis Carlos Berrini,
nº105 - Edifício Thera
Corporate, cj 171 - Cidade
Monções - São Paulo - Estado
de São Paulo.

www.erm.com