

## PARECER INDEPENDENTE

### sobre o enquadramento do RBR Desenvolvimento Comercial I fundo de investimento imobiliário (FII) como FII VERDE<sup>1</sup>

Análise do Fundo	Nível de alinhamento com as melhores práticas	Pontos Fortes	Pontos de melhoria
<b>Critério de elegibilidade e objetivos do fundo</b>	Moderado 	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 100% dos recursos do Fundo serão alocados em edifícios greenfield com certificação LEED Silver ou superior;</li> <li>✓ Percentual de alocação do fundo em projetos verdes alinhado com a SFDR, LuxFLAG, Ecolabel, Climate Bonds Initiative;</li> <li>✓ Critérios de elegibilidade do Fundo alinhados com a ESG-Related Thematic Focus do CFA Institute (investimento temático);</li> <li>✓ A categoria de Edificações Verdes (Green Buildings) está alinhada a diversas taxonomias como os <i>Green Bond Principles</i> da ICMA, <i>Climate Bonds Taxonomy</i>, a Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia e a publicação Não Perca Esse Bond.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>× Critério de Edificações da Climate Bonds Initiative (CBI) define como elegíveis para certificação edifícios com certificação LEED Gold ou superior;</li> </ul>
<b>Gestão ASG dos investimentos</b>	Moderado 	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ O Fundo atua com chamadas de capital e baixo volume de recursos em caixa, mitigando os riscos de contaminação de recursos;</li> <li>✓ Alocação temporária de recursos em ativos que não possuem risco de financiamento de atividades carbono-intensivas;</li> <li>✓ Lista de exclusão do Fundo alinhada com a abordagem <i>ESG-Related Exclusion</i> do CFA Institute e com os padrões LuxFLAG e EcoLabel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>× Salvaguardas ambientais alinhadas parcialmente ao DNSH (Do no significant harm) da Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia.</li> <li>× Não há mecanismos de back-up bem definidos caso um dos ativos não atinja os critérios mínimos de elegibilidade</li> </ul>
<b>Relato</b>	Elevado 	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ A RBR se comprometeu a apresentar este parecer independente a seus cotistas a fim de aumentar a transparência a respeito dos benefícios ambientais e climáticos de seu portfólio;</li> <li>✓ A gestora realizará reportes anuais sobre a alocação de recursos e impactos do portfólio do Fundo;</li> <li>✓ O alinhamento a boas práticas de sustentabilidade e a rotulagem do fundo como um FII Verde será verificado externamente a cada ano durante a vigência do Fundo. O relatório de verificação externa será disponibilizado aos investidores.</li> </ul>	-
<b>Ativos do Fundo - Destaques</b>			
<b>Pontos fortes</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Política 'Estratégias de Sustentabilidade RBR' com critérios mínimos de desempenho ambiental a serem aplicados em todos os ativos do Fundo. Os critérios referem-se aos temas de energia, água, emissões atmosféricas, seleção de terrenos, materiais e resíduos, qualidade do ar e processos de construção;</li> <li>✓ Os edifícios não estão localizados em áreas de preservação ambiental, de alto-valor biológico e/ou arqueológico;</li> <li>✓ Na construção dos edifícios são vetados materiais perigosos como amianto, metais pesados e outros materiais e componentes proibidos de acordo com a legislação brasileira;</li> <li>✓ 75% dos resíduos que serão gerados ao longo da construção dos edifícios não serão destinados a aterros;</li> <li>✓ Dos 7 edifícios que irão compor o Fundo, 6 estão sendo construídos aos moldes da LEED Silver e 1 aos moldes da LEED Gold.</li> </ul>	
<b>Pontos de melhoria</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>× Certificação LEED Gold ou superior para todos os edifícios</li> <li>× Buscar certificação externa e melhoria de desempenho ambiental para a parte residencial do Edifício Faria Lima;</li> </ul>	

<sup>1</sup> A caracterização como Fundo Verde se baseia na definição do [Artigo 9\(1\) da Regulação EU 2019/2088](#), suas respectivas emendas e suas [diretrizes técnicas](#). Mais detalhes sobre essas classificações estão disponíveis na seção **Método**.

# Sobre a SITAWI

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

## Sumário

Sobre a SITAWI .....	2
1. Escopo .....	3
2. Opinião .....	5
Anexo I – Método .....	15
Anexo II – Política de Investimento do Fundo .....	17
Anexo III – Standards de avaliação de ativos e projetos .....	19
Anexo IV – Standards de rotulagem de fundos de investimento .....	24
Anexo V – Listas de Exclusão .....	26
Anexo VI – Portfólio do FII.....	29

# 1. Escopo

O objetivo deste Parecer Independente é prover uma opinião sobre o enquadramento como “Fundo Verde” do RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário (“FII Verde”) 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 (“Gestor”).

O Fundo Verde pode ser definido como aquele que possui o objetivo de endereçar desafios de sustentabilidade ou desenvolvimento sustentável, em paralelo com a geração de retornos financeiros. Ademais, os fundos verdes consideram impactos adversos de seus ativos e projetos no seu processo de investimento e gestão de recursos, minimizando as externalidades socioambientais negativas, além de empregar salvaguardas para aspectos ambientais, sociais e de governança. A caracterização como Fundo Verde se baseia na definição do [Artigo 9\(1\) da Regulação EU 2019/2088](#), suas respectivas emendas<sup>2</sup> e suas [diretrizes técnicas](#). Mais detalhes sobre essas classificações estão disponíveis na seção **Método**.

Os recursos do Fundo Verde serão utilizados exclusivamente para investimentos em edificações corporativas e/ou residenciais com diretrizes de sustentabilidade nos projetos das construções, incluindo os temas de energia, água, emissões atmosféricas, seleção de terrenos, materiais, resíduos, qualidade do ambiente interno e processos de construção. Estas são detalhadas no [Anexo III](#).

A SITAWI utilizou seu método proprietário de avaliação, que se baseia na regulação da [Sustainable Finance Disclosure Regulation da União Europeia](#), que entrou em vigor em Março de 2021. Ademais, o método utiliza elementos de critérios e padrões para rotulagem de projetos, ativos e produtos financeiros, como os *Green Bond Principles*<sup>3</sup>, *LuxFLAG Climate Finance Label*<sup>4</sup>, o Ecolabel da União Europeia<sup>5,6</sup>, os Climate Bond Standards<sup>7</sup>, a Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia<sup>8</sup>, Não Perca Esse Bond<sup>9</sup> e CFA Institute<sup>10</sup>.

A opinião da SITAWI é baseada em:

- Características do Fundo, baseado na análise do regulamento e práticas de gestão;
- Avaliação do processo de investimento e de ativos que compõem o fundo;

Esse parecer utilizou informações e documentos fornecidos pela gestora, alguns de caráter confidencial, pesquisa de mesa, além de outros elementos adquiridos em entrevistas com equipes responsáveis pela gestão do Fundo, realizadas remotamente. Esse processo foi realizado entre setembro de 2021 e maio de 2022.

<sup>2</sup> 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>

<sup>3</sup> <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

<sup>4</sup> [https://www.luxflag.org/media/pdf/criteria\\_procedures/LuxFLAG\\_Climate\\_Finance\\_Label\\_Eligibility\\_Criteria.pdf](https://www.luxflag.org/media/pdf/criteria_procedures/LuxFLAG_Climate_Finance_Label_Eligibility_Criteria.pdf)

<sup>5</sup> <https://ec.europa.eu/environment/ecolabel/documents/EU%20Ecolabel%20Work%20plan%202020-2024%20Dec%202020.pdf>

<sup>6</sup> <https://susproc.jrc.ec.europa.eu/product-bureau/sites/default/files/2021-03/2021.03.05%20-%20EUEL%20financial%20products%20-%20Technical%20Report%204%20FINAL.pdf>

<sup>7</sup> <https://www.climatebonds.net/climate-bonds-standard-v3>

<sup>8</sup> [https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business\\_economy\\_euro/banking\\_and\\_finance/documents/200309-sustainable-finance-teg-final-report-taxonomy\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/200309-sustainable-finance-teg-final-report-taxonomy_en.pdf)

<sup>9</sup> <https://info.sitawi.net/naopercaessebond>

<sup>10</sup> <https://www.cfainstitute.org/-/media/documents/code/esg-standards/consultation-paper-on-esg-disclosure-standards.ashx>

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

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

A SITAWI teve acesso a todos os documentos e pessoas solicitadas, podendo assim prover uma opinião com nível razoável<sup>11</sup> de asseguração em relação a completude, precisão e confiabilidade.

---

<sup>11</sup> Uma avaliação na qual o risco de asseguração é aceitavelmente baixo dentro das circunstâncias do engajamento realizado. A conclusão é expressa de uma forma que transmite a opinião do profissional sobre o resultado da avaliação em relação aos critérios observados.

## 2. Opinião

Em nossa opinião, o Fundo de Investimento Imobiliário (FII) RBR Fundo de Desenvolvimento Comercial I está em conformidade, em todos os aspectos materiais, com o Artigo 9(1) da Regulação EU 2019/2088 e respectivas emendas<sup>12</sup> e, portanto, pode ser rotulado como “FII Verde” ou “Fundo Verde”.

Essa avaliação tem como base as contribuições positivas para o desenvolvimento sustentável e uma economia de baixo carbono, através do investimento em edificações com padrões de construção sustentável; práticas de gestão dos principais impactos adversos de suas atividades e adoção de salvaguardas socioambientais para todos os investimentos do Fundo.

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

### Análise do fundo

Critério avaliado e alinhamento com melhores práticas	Resumo da análise
<p data-bbox="240 1308 443 1435"><b>Critério de elegibilidade e objetivos do fundo</b></p> <p data-bbox="296 1487 395 1563"> Moderado</p>	<p data-bbox="467 965 1490 1196"><b>Objetivo do Fundo:</b> O RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 (seis) anos, prorrogáveis até 2 (dois) anos, a exclusivo critério do Gestor e do Administrador, regido por regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.</p> <p data-bbox="467 1238 1490 1335">De acordo com seu regulamento, 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:</p> <ul data-bbox="467 1339 1490 1435" style="list-style-type: none"><li>(i) na aquisição ou no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários dos Ativos-Alvo;</li><li>(ii) no investimento em Outros Ativos;</li></ul> <p data-bbox="467 1440 1490 1469">Mais detalhes sobre a Política de Investimento do Fundo estão no <a href="#">Anexo II</a>.</p> <p data-bbox="467 1507 1490 1805"><b>Crítérios aplicados pelo Fundo:</b> Embora o regulamento do Fundo não apresente objetivos de investimento sustentável, o processo de investimento do Fundo seguirá a Política ‘<b>Estratégias de Sustentabilidade RBR</b>’, por meio da qual a Gestora se compromete a certificar todos os seus empreendimentos corporativos com o sistema LEED® v.4 Core&amp;Shell. Dessa forma, todos os empreendimentos estão sendo construídos nos padrões LEED Silver ou superior, para posterior certificação. Para isso, há uma consultoria específica de certificação LEED por projeto para a avaliação detalhada das estratégias de sustentabilidade a serem adotadas.</p> <p data-bbox="467 1843 1490 1904">A <b>Política ‘Estratégias de Sustentabilidade RBR’</b> estabelece critérios de práticas e padrões nos temas de energia, água, emissões atmosféricas,</p>

<sup>12</sup> A Regulação (EU) 2020/852, de junho de 2020, atualiza e altera a Regulação (EU) 2019/2088. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852&from=EN>. Dita regulação ainda não prevê um padrão de acreditação de verificadores independentes. A opinião da SITAWI acerca do alinhamento não é autorizada ou validada por nenhuma entidade ligada à União Europeia.

seleção de terrenos, materiais e resíduos, qualidade do ar e processos de construção a serem aplicados em todos os empreendimentos corporativos desenvolvidos pela RBR.

Os padrões a serem seguidos e os benefícios ambientais associados estão detalhados no [Anexo III](#). Todos os investimentos do fundo seguirão os padrões mencionados, exceto investimentos temporários em ativos de liquidez.

É importante destacar que, dos 7 empreendimentos corporativos, apenas 1 deles (Edifício Faria Lima) contará com uma parte residencial e outra comercial. A parte residencial do Edifício Faria Lima não buscará a certificação LEED, muito embora também adote critérios mínimos de sustentabilidade em conformidade com uma política interna da RBR para empreendimentos residenciais (mais detalhes no [Anexo VI](#)).

**O FII promove características ambientais, sociais e de governança corporativa (ASG) em seus investimentos, investindo exclusivamente em ativos que possuem essas características. Dessa forma, a SITAWI considera que o Fundo está em linha com o que se propõe o art. 9 da Regulação (EU) 2019/2088 (SFDR).**

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

Diversas taxonomias, como a publicação **Não Perca esse Bond (2018)**<sup>13</sup>, os **Green Bond Principles**<sup>14</sup>, **Climate Bonds Taxonomy**<sup>15</sup>, e a **Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia**<sup>16</sup> reconhecem Edifícios Verdes (*Green Buildings*) como contribuintes para a mitigação de mudanças climáticas e alinhados a uma economia de baixo carbono. Vale ressaltar que, segundo o critério de Edificações da Climate Bonds Initiative (CBI), são elegíveis para a certificação os edifícios com certificação LEED Gold ou superior<sup>17</sup>. Mais detalhes sobre o conceito de *Green Building* buscado, suas vantagens ambientais e alinhamento às taxonomias de finanças sustentáveis é apresentado no [Anexo III](#).

#### **Certificação LEED e estratégias de sustentabilidade:**

Todos os edifícios do portfólio estão sendo construídos nos padrões da certificação LEED Silver ou superior. Alguns benefícios ambientais obrigatórios dessa certificação são a prevenção da poluição durante as obras, gestão dos resíduos de obras, coleta seletiva, a redução do uso da água, manutenção da qualidade do ar e o ganho de eficiência energética<sup>18</sup>. No Brasil, de acordo com o **Green Building Council (USGBC)**<sup>19</sup>, em consulta realizada em 02 de março de 2022, havia 175 edifícios com certificação LEED nas versões v4 e v4.1, dos quais 68 no nível Silver, 44 no nível Gold e 14 no nível Platinum.

Além da certificação LEED Silver ou superior com que os edifícios estão sendo construídos, a política de estratégias de sustentabilidade do fundo RBR Desenvolvimento Comercial I determina diversos padrões para os edifícios nos

<sup>13</sup> <https://info.sitawi.net/naopercaessebond>

<sup>14</sup> <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

<sup>15</sup> [https://www.climatebonds.net/files/files/CBI\\_Taxonomy\\_Tables-2June21.pdf](https://www.climatebonds.net/files/files/CBI_Taxonomy_Tables-2June21.pdf)

<sup>16</sup> [https://knowledge4policy.ec.europa.eu/publication/sustainable-finance-teg-final-report-eu-taxonomy\\_en](https://knowledge4policy.ec.europa.eu/publication/sustainable-finance-teg-final-report-eu-taxonomy_en)

<sup>17</sup> <https://www.climatebonds.net/standard/buildings/commercial>

<sup>18</sup> <https://www.usgbc.org/leed-tools/scorecard>

<sup>19</sup> <https://www.usgbc.org/projects?Country=%5B%22Brazil%22%5D>

temas de energia, água, emissões atmosféricas, seleção de terrenos, materiais, resíduos, qualidade do ar e processos de construção. Estes estão detalhados no [Anexo III](#), e levarão a, pelo menos, os seguintes benefícios: redução do consumo de energia em 2% frente ao padrão ASHRAE 90.1, redução no consumo de água em 20% frente a norma EPAct 2005 (National Efficiency Standards and Specifications for Residential and Commercial Water-Using Fixtures and Appliances) da Environmental Protection Agency (EPA), e desvio de 75% dos resíduos que são gerados ao longo da construção dos edifícios e que são destinados a aterros.

De acordo com o critério de Edificações da CBI<sup>20</sup>, um dos caminhos para que um edifício comercial se qualifique para sua certificação é o atingimento dos seguintes critérios:

- 1) Obtenção de selo LEED Gold, Platinum, ou equivalente, e;
- 2) Eficiência energética mínima de 30% acima do padrão ASHRAE 90.1.

A CBI possui também critérios específicos para que projetos de atualização (ou upgrade) de edificações (incluindo comerciais) se qualifiquem para a certificação, devendo o mesmo atingir uma redução de 30% a 50% de suas emissões de  $CO_2$ , de acordo com a sua linha de base<sup>21</sup>.

Dessa forma, os critérios de elegibilidade do FII não estão alinhados ao critério setorial de edifícios da CBI. Entretanto, elementos da estratégia de sustentabilidade RBR estão parcialmente alinhados a taxonomias como a de Finanças Sustentáveis da União Europeia<sup>22</sup>, e com elementos da certificação LEED. Os padrões estabelecidos na política de estratégia de sustentabilidade RBR e seu alinhamento com as referências mencionadas estão detalhadas no [Anexo III](#).

Por conta dos benefícios ambientais detalhados no [Anexo III](#), a SITAWI considera que a conjunção da certificação LEED Silver ou superior na qual os edifícios estão sendo construídos, e dos padrões estabelecidos na política de estratégias de sustentabilidade da RBR são suficientes para a manutenção da rotulagem do fundo.

Ainda, a RBR enfatizou que está buscando o melhor desempenho de todos os projetos, cuja certificação será dada somente após a entrega do empreendimento. O desempenho ambiental e respectivas certificações dos edifícios serão monitorados por meio das verificações externas e acompanhamento de indicadores. Mais detalhes na seção 'Relato' deste parecer.

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

O fundo e seus critérios de elegibilidade estão alinhados ao *ESG-Related Thematic Focus* do *CFA Institute*, com a classificação de fundo verde da SFDR e com o percentual de alocação (nesse caso, a totalidade) do fundo em categorias elegíveis definido pelo LuxFLAG, Ecolabel e Climate Bond Initiative. Essa análise está detalhada no [Anexo IV](#).

**Foi identificada uma lacuna em relação às melhores práticas do setor de Edificações. De acordo com critérios setoriais de Edificações da CBI, o critério mínimo para obtenção da certificação é o selo LEED a partir do**

<sup>20</sup> <https://www.climatebonds.net/standard/buildings>

<sup>21</sup> <https://www.climatebonds.net/standard/buildings/upgrade>

<sup>22</sup> [https://knowledge4policy.ec.europa.eu/publication/sustainable-finance-teg-final-report-eu-taxonomy\\_en](https://knowledge4policy.ec.europa.eu/publication/sustainable-finance-teg-final-report-eu-taxonomy_en)

nível Gold, além da eficiência energética mínima de 30% acima do padrão ASHRAE 90.1. Portanto, o nível de alinhamento do FII RBR Desenvolvimento Comercial I em relação às melhores práticas é moderado.

**Gestão ASG  
dos  
investimentos**



Moderado

**Sobre o FII Verde:**

Fundada em 2014, a RBR Asset Management é uma gestora de recursos independente, 100% focada no mercado imobiliário, investindo em Incorporação, Renda, Crédito Imobiliário, FIIs listados e Investimentos nos EUA. Atualmente, a gestora possui mais de R\$ 6 bilhões de ativos imobiliários por meio de Fundos de Investimento e Club Deals.

A RBR possui um Comitê ESG que atua junto aos times de gestão incorporando fatores ESG (ambientais, sociais e de governança corporativa). Em novembro de 2020, a gestora tornou-se signatária do PRI (Principles for Responsible Investment).

O Fundo de Investimento Imobiliário RBR Desenvolvimento Comercial I é administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”) e gerido pela RBR Private Equity Gestão De Recursos LTDA (“Gestora”). O Fundo teve início em agosto de 2021 e possui prazo de duração de 6 anos, prorrogáveis por até 2 anos.

De acordo com o Informe Mensal do Fundo<sup>23</sup> o seu patrimônio líquido, em março de 2022, era de R\$ 201,4 milhões. Sua política de investimento está descrita no [Anexo II](#).

Atualmente o fundo está totalmente alocado em projetos novos (*greenfield*) que estão em implementação. De acordo com a RBR, todas as etapas de incorporação são divididas entre a RBR e uma incorporadora contratada. O acompanhamento in loco da obra é realizado por uma gerenciadora que possui conhecimento técnico para essa atividade.

Não há previsão para a entrada de projetos de *retrofit* no Fundo. Segundo a gestora, após a venda de um ativo não há o reinvestimento.

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

Ativo	% do patrimônio líquido comprometido do Fundo
Henrique Monteiro	17%
Iaiá	23%
Faria Lima – Comercial	3,4%
Faria Lima – Residencial	4,5%
Rebouças STB	8%
Joaquim Floriano	13%
Brigadeiro	7%
Rebouças Teçaindá	24%

Fonte: RBR (maio/2022)

Em março de 2022, o fundo possuía R\$ 289,8 milhões investidos, e R\$ 228,8 mil mantidos para as necessidades de liquidez<sup>24</sup>.

<sup>23</sup> <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=34736474000118>

<sup>24</sup> <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=291403&cvm=true>

Cabe mencionar que, a parte residencial do Edifício Faria Lima representa menos de 5% do patrimônio líquido comprometido do Fundo. A Tabela a seguir apresenta a área BOMA do Edifício Faria Lima.

Edifício Faria Lima	Área BOMA (m <sup>2</sup> )	% do edifício
<b>Comercial</b>	4.790,77	43,20%
<b>Residencial</b>	6.300,15	56,80%
<b>Total</b>	11.090,92	100,00%

Fonte – RBR. \*A sigla BOMA equivale a Building Owners and Managers Association. A área BOMA equivale a soma de toda área privativa e comum do imóvel rateado proporcionalmente aos ocupantes.

### **Processo de seleção e avaliação de investimentos e salvaguardas socioambientais:**

De acordo com a gestora, os ativos são selecionados de acordo com a sua localização, capacidade de rentabilidade futura, infraestrutura de transporte e possibilidade de transformação positiva do entorno do local em que o ativo está inserido. A gestora recebe dos incorporadores o terreno formatado e, a partir dos critérios acima mencionados, a RBR avalia a possibilidade de investimento.

Os potenciais ativos a serem investidos são discutidos pelo **Comitê de Investimentos**, composto pelo Diretor Executivo, Portfólio Manager de Desenvolvimento e Portfólio Manager de Properties/Renda da RBR. Com a aprovação do Comitê, é realizada uma diligência jurídica e técnica do terreno que verifica a viabilidade de implementação do edifício.

A diligência técnica contempla o estudo de relatórios elaborados por empresas externas acerca da contaminação do solo, levantamento arbóreo, potencial de construção, informações sobre tombamento, e outros dados sobre o local do edifício. Já a diligência jurídica abrange a análise da documentação dos imóveis, dos proprietários e de seus antecessores.

O processo de desenvolvimento do empreendimento ocorre junto à gerenciadora da obra. Todas as etapas de incorporação são divididas entre a RBR e uma incorporadora contratada. O acompanhamento in loco da obra é realizado por uma gerenciadora responsável pelo monitoramento do avanço da obra, aprovação de medições e outros.

Após o investimento, os ativos são monitorados regularmente, por meio da RBR ou por terceiros contratados para esse fim. Inicialmente, é feito um diagnóstico que identifica o potencial para a adoção das estratégias de sustentabilidade e obtenção da certificação LEED. Ao término de cada etapa, é feita uma revisão geral para averiguar o atendimento dos requisitos de sustentabilidade. Posteriormente, essa revisão é homologada por um órgão acreditado pela LEED, que confirma que as estratégias de sustentabilidade foram implementadas nos projetos.

A RBR afirmou que será feito um acompanhamento durante todo o processo de construção dos ativos a fim de identificar se algum critério de elegibilidade é passível de não atendimento e consequente remediação durante a construção. No entanto, não há uma estratégia de alternativa (mecanismos de back-up) bem definida caso algum dos edifícios não consiga cumprir com os critérios mínimos para a certificação das edificações.

Cabe destacar também que a RBR Asset Management possui um processo de controle de risco que é revisto anualmente por meio de testes de aderência

e eficácia das métricas e procedimentos, conforme a **Política de Gestão de Riscos da RBR**.

Essa **Política** enfatiza que, embora os ativos investidos pelo fundo passem por processos prévios de due diligence, esses processos não são exaustivos e, portanto, podem existir riscos ocultos ou não materializados que afetem os empreendimentos e/ou créditos investidos.

Ainda, de acordo com o Regulamento do Fundo, além dos ativos alvo, o RBR Desenvolvimento Comercial I também pode realizar investimentos em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis, certificados de depósito bancário emitidos por instituição devidamente autorizada a funcionar no Brasil, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, letras imobiliárias garantidas e derivativos. Segundo a gestora, o fundo atua com chamadas de capital, de forma que ele tende a ter um volume pequeno de recursos em caixa (mais detalhes no [Anexo II](#)).

Conforme já mencionado, os Ativos já foram selecionados, e não haverá alteração e/ou adição de projetos. Estes não estão localizados em áreas protegidas pela legislação brasileira (como áreas indígenas, quilombolas e Unidades de Conservação), áreas consideradas como patrimônio pela UNESCO ou em áreas de alto valor de biodiversidade e/ou que abrigam espécies ameaçadas. O FII não investe em edifícios projetados para fins de extração, armazenamento, transporte ou fabricação de combustíveis fósseis.

Segundo a RBR, as obras irão possuir todas as licenças necessárias válidas, inclusive licença ambiental, se necessário. Por conta da atual fase e implementação, os projetos ainda não possuem licenciamento ambiental e autorizações do corpo de bombeiros como o auto de vistoria (AVCB).

Vale ressaltar que a Política 'Estratégias de Sustentabilidade da RBR' define diretrizes tais como a exclusão de materiais perigosos na construção dos empreendimentos e o reuso e/ou reaproveitamento dos resíduos não perigosos gerados nas obras. Esses critérios podem ser consultados no [Anexo III](#) deste relatório.

As salvaguardas obrigatórias estabelecidas pela RBR garantem o compliance legal das edificações, e estão alinhadas parcialmente às exigências do "Do no significant harm assessment (DNSH)"<sup>25</sup> para construção e reforma em edifícios da **Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia**<sup>26</sup>. As seguintes lacunas foram identificadas em relação ao DNSH para a construção de novos edifícios<sup>27</sup>:

- Não foi estabelecida a obrigatoriedade de que, no mínimo, 80% dos resíduos não perigosos gerados na construção sejam desviados de aterros e destinados ao reuso, reciclagem ou outro tipo de recuperação;
- Não foi estabelecida a obrigatoriedade de que, no mínimo, 80% dos materiais de madeira utilizados na construção tenham sido reciclados/reutilizados ou provenientes de florestas certificadas com padrões FSC/PEFC ou outro equivalente.

<sup>25</sup> Análise proposta pela Taxonomia de Finanças Sustentáveis da UE para garantir que atividades que promovem contribuições substanciais para a mitigação ou adaptação a mudanças climáticas não causem danos significativos a outros objetivos socioambientais.

<sup>26</sup> [https://knowledge4policy.ec.europa.eu/publication/sustainable-finance-teg-final-report-eu-taxonomy\\_en](https://knowledge4policy.ec.europa.eu/publication/sustainable-finance-teg-final-report-eu-taxonomy_en)

<sup>27</sup> [https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business\\_economy\\_euro/banking\\_and\\_finance/documents/200309-sustainable-finance-teg-final-report-taxonomy-annexes\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/200309-sustainable-finance-teg-final-report-taxonomy-annexes_en.pdf)

- Não foi estabelecida a obrigatoriedade de que as máquinas móveis não rodoviárias (MMNR) utilizadas no canteiro de obras atendam às exigências da Diretiva NRMM.

**Lista de exclusão e alinhamento com standards:**

De acordo com a **Política ‘Estratégias de Sustentabilidade’** do fundo, este não poderá realizar investimentos em instrumentos de renda fixa que sejam puramente ligados e/ou fundos que tenham exposição majoritária, aos seguintes setores:

- Combustíveis fósseis;
- Energia nuclear;
- Bebidas alcoólicas;
- Jogos de azar;
- Tabaco;
- Armas de fogo;
- Empresa/emissor que esteja no Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo<sup>28</sup>, mantido pela Secretaria de Trabalho do Ministério da Economia<sup>29</sup>.

O FII foi avaliado de acordo com os seguintes critérios:

<b>Critério de gestão ASG e impactos dos investimentos</b>	<b>Standard de referência</b>	<b>Alinhamento com o standard</b>
Critérios de exclusão	CFA	Alinhado
	LuxFLAG e Ecolabel	Alinhado

Por meio de sua Política ‘Estratégias de Sustentabilidade’, a RBR se comprometeu a não investir nas atividades das listas de exclusão da LuxFLAG e EU Ecolabel. Assim, se considerarmos os critérios elegíveis e a lista de exclusão do FII ASG, entende-se que o Fundo está alinhado com as atividades excluídas pelo LuxFLAG<sup>30</sup> e pelo Ecolabel<sup>31</sup>. A lista de exclusão desses standards pode ser consultada no [Anexo V](#).

Podemos concluir que os critérios adotados para gestão de recursos pelo presente FII são aderentes à abordagem ESG-Related Exclusion conforme definida pela CFA Institute, bem como às listas de exclusão da LuxFLAG e Ecolabel. Dessa forma, na opinião da SITAWI, o FII Verde possui adicionalidade ambiental, conforme discutido no [Anexo III](#).

Considerando o percentual pequeno de investimentos temporários, e que a política do Fundo estabelece a exclusão de determinados setores, conforme mencionado acima, há baixo risco de contaminação dos recursos do fundo.

Uma descrição dos ativos atualmente no portfólio do fundo está no [Anexo VI](#). Vale mencionar que, atualmente, dos 7 projetos no fundo, 6 estão sendo

<sup>28</sup> Considera-se trabalho realizado em condição análoga à de escravo a que resulte das seguintes situações: a submissão de trabalhador a trabalhos forçados; a submissão de trabalhador a jornada exaustiva; a sujeição de trabalhador a condições degradantes de trabalho; a restrição da locomoção do trabalhador, seja em razão de dívida contraída, seja por meio do cerceamento do uso de qualquer meio de transporte por parte do trabalhador, ou por qualquer outro meio com o fim de retê-lo no local de trabalho; a vigilância ostensiva no local de trabalho por parte do empregador ou seu preposto, com o fim de retê-lo no local de trabalho; a posse de documentos ou objetos pessoais do trabalhador, por parte do empregador ou seu preposto, com o fim de retê-lo no local de trabalho.

<sup>29</sup> <https://www.gov.br/trabalho/pt-br/inspecao/areas-de-atuacao/combate-ao-trabalho-escravo-e-analogo-ao-de-escravo>  
<sup>30</sup> [https://www.luxflag.org/media/pdf/LuxFLAG-ESG-Label-Exclusion-List\\_23032021.pdf](https://www.luxflag.org/media/pdf/LuxFLAG-ESG-Label-Exclusion-List_23032021.pdf)

<sup>31</sup> [https://www.umweltzeichen.at/file/Guideline/UZ%2049/Long/UZ49\\_R5a\\_Sustainable%20Finacial%20Products\\_2020\\_EN.pdf](https://www.umweltzeichen.at/file/Guideline/UZ%2049/Long/UZ49_R5a_Sustainable%20Finacial%20Products_2020_EN.pdf)

construídos nos moldes LEED Silver e 1 nos moldes LEED Gold. Não há previsão de investimentos em outros projetos.

### **Alinhamento com standards de rotulagem de fundos de investimento**

#### **SFDR**

O processo de seleção e avaliação de projetos detalhado acima procura identificar e monitorar potenciais impactos adversos, adotando como referência princípios de investimentos responsáveis e a política de 'Estratégias de Sustentabilidade RBR'. Dessa forma, todos os investimentos do Fundo serão analisados a partir de critérios que vão além da legislação vigente.

**Considerando tanto o processo de seleção e avaliação de projetos, quanto seus investimentos temporários, foi identificado que os investimentos elegíveis ao fundo possuem uma gestão adequada de seus impactos adversos e ASG aos moldes da SFDR. A lista de exclusão do Fundo está amparada no conceito de ESG-Related Exclusion do CFA Institute e também está alinhada aos padrões da LuxFLAG e EU Ecolabel. Assim, o nível de alinhamento do FII com as melhores práticas é moderado.**

#### **Relato**



*Elevado*

**Relato e enquadramento a standards:** A gestora se comprometeu a apresentar esse parecer a seus cotistas de modo a aumentar a transparência sobre os benefícios ambientais e climáticos do portfólio e do fundo. A RBR também se compromete a realizar reportes anuais sobre a alocação dos recursos e impactos do portfólio do fundo.

Anualmente, o alinhamento a boas práticas de sustentabilidade e a rotulagem do fundo como um FII Verde será alvo de verificação por terceira parte e os resultados serão disponibilizados a seus cotistas e ao público.

Cabe destacar que o presente Parecer será disponibilizado ao investidor como um documento do Fundo. Juntos, a Política de Estratégias de Sustentabilidade do Fundo e o detalhamento de informações contidas nesse Parecer concentram as informações pré-contratuais, as informações de *website* e as diretrizes para o relato periódico que será feito nos próximos anos, tendo explicitamente menção às boas práticas de transparência recomendadas na SFDR.

**Indicadores financeiros para reporte:** Segundo o regulamento do Fundo, suas demonstrações financeiras passarão, obrigatoriamente, por uma auditoria externa anual. Os indicadores financeiros relatados serão:

- 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;

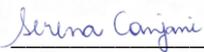
**Indicadores ambientais para reporte:** Os indicadores ambientais serão reportados a nível de portfólio. Os indicadores foram selecionados visando acompanhar os benefícios e possíveis impactos adversos ASG dos investimentos sustentáveis elegíveis ao Fundo. Alguns dos indicadores a serem reportados serão:

- 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 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 EPA 2005;

**Dessa maneira, concluímos que o FII Verde definiu de maneira clara o conteúdo e a forma de reporte dos indicadores financeiros e ambientais a serem comunicados aos seus cotistas e demais *stakeholders*, em linha os critérios de transparência e relato da SFDR. Assim, o nível de alinhamento do FII com as melhores práticas é elevado.**

#### Equipe técnica responsável



**Serena Canjani**

Analista

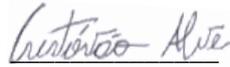
scanjani@sitawi.net



**Isabela Coutinho**

Consultora ESG

icoutinho@sitawi.net



**Cristóvão Alves**

Avaliador Líder

calves@sitawi.net



**Gustavo Pimentel**

Revisor e Controle de  
Qualidade

gpimentel@sitawi.net

Rio de Janeiro, 10/05/2022

## Declaração de Responsabilidade

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

As análises contidas nesse parecer são baseadas em uma série de documentos e entrevistas, parte destes confidenciais, fornecidos pela gestora do Fundo. Não podemos atestar pela completude, exatidão ou até mesmo veracidade destes. Portanto, a SITAWI<sup>32</sup> não se responsabiliza pelo uso das informações contidas nesse parecer.

### **ISSO NÃO É UMA RECOMENDAÇÃO**

Frisamos que todas as avaliações e opiniões indicadas nesse relatório não constituem uma recomendação de investimento ou compra de cotas, e não devem ser consideradas para atestar a rentabilidade ou liquidez do Fundo.

---

<sup>32</sup> A responsável final por esse relatório é a KOAN Finanças Sustentáveis Ltda., que opera sob o nome fantasia de SITAWI Finanças do Bem

## Anexo I – Método

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

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

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

**Relato:** Neste item 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 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. Para garantir o atendimento ao princípio de gestão de impactos ASG, cada um dos projetos de infraestrutura foi avaliado de acordo com seu histórico de controvérsias ASG e atendimento a critérios incluídos nos padrões de desempenho do IFC.

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

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

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

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

## Anexo II – Política de Investimento do Fundo

De acordo com o Regulamento do RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário (FII), 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:
  - ii.a) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução CVM 401 e cuja destinação seja relacionada aos Ativos Alvo;
  - ii.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. os **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 desenvolvidos 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 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 III – Standards de avaliação de ativos e projetos

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

#### Edifícios com certificação LEED

De acordo com a publicação **Não Perca esse Bond (2018)**<sup>33</sup>, *Green Buildings* podem ser descritos como construções de alto desempenho relacionado a mudanças climáticas, bem como projetos específicos envolvendo geração de energia distribuída, eficiência energética e conforto térmico. No setor imobiliário, certificações em *green buildings* podem trazer uma redução de energia de até 30% em edifícios existentes com retrofit e 50% para novos edifícios.

Ainda, de acordo com a publicação, a certificação LEED é uma das mais utilizadas para atestar o desempenho socioambiental de edifícios. No entanto, mesmo um nível de certificação alto (ex. LEED Platinum ou LEED Gold) não garante um desempenho ótimo em eficiência energética. Por isso, para se enquadrar nessa categoria, o empreendimento deve ter nível superior de desempenho nesse tema durante a certificação, ou seja, mais de 10 pontos nos critérios de Energia e Atmosfera na certificação LEED.

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

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

Segundo o World Green Building Council (WGBC) (2017)<sup>34</sup>, há parâmetros gerais que são analisados em um Green Building, tais como: uso de energia renovável como a solar e boa qualidade do ar no ambiente interno. Também é considerado o ambiente no design da construção e operação. É válido ressaltar que nem todos os prédios dentro dessas características serão iguais, uma vez que variam conforme região, país, cultura e condições climáticas.

Os exemplos de melhorias ao meio ambiente e a sociedade consideram a redução da emissão de gases do efeito estufa (GEE), e otimização no tratamento e reutilização dos resíduos sólidos utilizados nas edificações (GBC Brasil, 2017).<sup>35</sup>

Ao destacarmos a etapa de operação dos *Green Buildings*, podemos observar um ganho mais robusto em comparação às construções convencionais. O tempo médio de retorno ao investimento de um edifício sustentável é de seis anos, enfatizando no médio e longo prazo uma redução de custos com consumo de água e infraestrutura, bem como o aumento da produtividade (KATS, 2010).<sup>36</sup>

As emissões de gases de efeito estufa são um dos parâmetros mais importantes no âmbito das edificações verdes. Edificações como as certificadas com o selo LEED Gold, por exemplo,

<sup>33</sup> <https://info.sitawi.net/naopercaessebond>

<sup>34</sup> [https://www.worldgbc.org/sites/default/files/UNEP%20188\\_GABC\\_en%20%28web%29.pdf](https://www.worldgbc.org/sites/default/files/UNEP%20188_GABC_en%20%28web%29.pdf)

<sup>35</sup> <https://www.gbcbrasil.org.br/revista-gbc-brasil-12a-edicao-2017/>

<sup>36</sup> [https://www.scirp.org/\(S\(lz5mqp453edsnp55rrgjt55\)\)/reference/ReferencesPapers.aspx?ReferenceID=1959480](https://www.scirp.org/(S(lz5mqp453edsnp55rrgjt55))/reference/ReferencesPapers.aspx?ReferenceID=1959480)

emitem 0.00055 mil toneladas de CO<sub>2</sub>e por m<sup>2</sup>, incluindo as emissões de escopo 1 e escopo 2. Ou seja, 33% menos de emissões do que as edificações LEED Certified.

Ainda, de acordo com SCOFIELD et al. (2021)<sup>37</sup>, dentre as certificações LEED, a LEED Gold é a que promove economias mais significativas estatisticamente em relação a 'source energy'<sup>38</sup> e emissões de GEE quando comparada com as edificações não certificadas pela LEED.

A **Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia**<sup>39</sup> considera a construção, obras de renovação e a aquisição e gestão de edifícios que minimizem o uso de energia e emissões de carbono como atividades com contribuição substancial para a mitigação de mudanças climáticas.

Como mencionado anteriormente neste relatório, de acordo com o critério de **Edificações da CBI**<sup>40</sup>, um dos caminhos para que um edifício comercial se qualifique para sua certificação é a (i) obtenção de selo LEED Gold, Platinum, ou equivalente, e (ii) eficiência energética mínima de 30% acima do padrão ASHRAE 90.1.

A seguir, são apresentados os critérios mínimos estabelecidos pela RBR para o investimento nos ativos que compõe o Fundo.

### Estratégias de Sustentabilidade RBR e sua comparação com benchmarks

Tema	Estratégias de Sustentabilidade RBR	Comparação com benchmarks (LEED <sup>41</sup> , CBI <sup>42</sup> e Taxonomia UE <sup>43</sup> )
<b>Energia</b>	Vidros low-e de alto desempenho para controle solar	Alinhado ao padrão LEED e suas determinações para 'low-emitting materials'.
	Implementação de telhado verde e/ou tintas refletivas para a redução dos efeitos de ilha de calor.  Cabe destacar que não há um percentual mínimo de telhado verde para os empreendimentos. De acordo com a RBR, a implementação do telhado verde nos edifícios é uma das estratégias para redução de ilhas de calor. A contagem das ilhas de calor considera todas as superfícies do tipo "hardscape" do projeto, como outros tipos de cobertura, passeios de pedestres e caminhos de veículos. Quanto menos hardscapes houver no projeto, menor a necessidade espacial de um telhado verde. Assim, a depender da área de superfícies hardscape, a implementação de um telhado verde pode chegar a não ser necessária, uma vez que é possível cumprir com os requisitos LEED para as ilhas de calor com outras estratégias.	Alinhado ao padrão LEED e suas determinações para 'heat island reduction'
	Ar-Condicionado do tipo VRF de alto desempenho (aproximadamente 21% mais eficiente do que o exigido na norma ASHRAE 90.1-2010)	Alinhado a norma ASHRAE 90.1 <sup>44</sup>
	Sistema de iluminação LED de alta eficiência (aproximadamente 39% mais eficiente do que o exigido na norma ASHRAE 90.1-2010)	Alinhado ao critério setorial da CBI, que prevê performance 30% superior ao ASHRAE 90.1
	i. Todas as instalações e sistemas que consomem energia são verificadas nas etapas de projeto e obra do empreendimento através das atividades do Agente de Comissionamento, garantindo que os projetos estejam em conformidade com normas, sejam testados e tenham baixo consumo energético em sua operação.	Alinhado ao padrão LEED e suas determinações para 'enhanced commissioning'

<sup>37</sup> <https://doi.org/10.3390/en14030749>

<sup>38</sup> De acordo com a Agência Ambiental dos Estados Unidos (Environmental Protection Agency -EPA), a *source energy* representa a quantidade total de combustível bruto necessária para a operação do prédio, e é a unidade de medida mais adequada para comparar diferentes edificações. Disponível em:

[https://www.energystar.gov/buildings/benchmark/understand\\_metrics/source\\_site\\_difference](https://www.energystar.gov/buildings/benchmark/understand_metrics/source_site_difference)

<sup>39</sup> [https://knowledge4policy.ec.europa.eu/publication/sustainable-finance-teg-final-report-eu-taxonomy\\_en](https://knowledge4policy.ec.europa.eu/publication/sustainable-finance-teg-final-report-eu-taxonomy_en)

<sup>40</sup> <https://www.climatebonds.net/standard/buildings>

<sup>41</sup> <https://www.usgbc.org/leed/v41#bdc>

<sup>42</sup> <https://www.climatebonds.net/standard/buildings/commercial>

<sup>43</sup> [https://knowledge4policy.ec.europa.eu/publication/sustainable-finance-teg-final-report-eu-taxonomy\\_en](https://knowledge4policy.ec.europa.eu/publication/sustainable-finance-teg-final-report-eu-taxonomy_en)

<sup>44</sup> [https://ashrae.iwrapper.com/ASHRAE\\_PREVIEW\\_ONLY\\_STANDARDS/STD\\_90.1\\_2019](https://ashrae.iwrapper.com/ASHRAE_PREVIEW_ONLY_STANDARDS/STD_90.1_2019)

	<p>ii. Todas as instalações e sistemas que consomem energia são adicionalmente verificadas na etapa de pós-obra com a realização das atividades de Comissionamento Avançado, com acompanhamento dos resultados na operação do empreendimento após 10 meses de ocupação.</p> <p>São previstos em projeto a utilização de multimedidores de energia por sistema consumidor (Ar-condicionado, ventilação mecânica, iluminação e equipamentos de tomada) para facilitar a detecção de falhas e consumos excessivos durante a operação</p> <p>Como iniciativa de fomento a geração de energia limpa e de fontes renováveis em outros locais todos os empreendimentos adquirem certificados de compra de produção de energia limpa no mercado sustentável com base no consumo anual de energia do empreendimento por 02 anos.</p>	
		Alinhado ao padrão LEED e suas determinações para 'fundamental commissioning and verification'.
		Alinhado ao padrão LEED
<b>Água</b>	<p>Redução do consumo de água global:</p> <p>Redução de 20% do consumo de água potável em relação a Norma Environmental Protection Agency - EPA</p>	Alinhado ao padrão LEED e suas determinações para 'indoor water use reduction'.
	<p>Torneiras dos lavatórios com vazão de 1,8 L/min</p> <p>(05% de redução em comparação à Norma da Environmental Protection Agency - EPA)</p>	Alinhado ao padrão LEED e ao EU Water Label (previsto nos critérios DNSH <sup>45</sup> da Taxonomia UE)
	<p>Torneiras de Cozinha com vazão de 6L/min</p> <p>(27% de redução em comparação à Norma EPA)</p>	Alinhado ao padrão LEED e ao EU Water Label (previsto nos critérios DNSH da Taxonomia UE)
	<p>Chuveiros com vazão de 7L/min</p> <p>(11% de redução em comparação à Norma EPA)</p>	Alinhado ao padrão LEED e ao EU Water Label (previsto nos critérios DNSH da Taxonomia UE)
	<p>Bacias sanitárias com duplo fluxo e vazão média de 4,5L/acionamento</p> <p>(33% de redução em comparação à Norma EPA)</p>	Alinhado ao padrão LEED e ao EU Water Label (previsto nos critérios DNSH da Taxonomia UE)
	<p>Mictórios com 0,8L/acionamento</p> <p>(78% de redução em comparação à Norma EPA)</p>	Alinhado ao padrão LEED e ao EU Water Label (previsto nos critérios DNSH da Taxonomia UE)
	<p>Aproveitamento de águas pluviais:</p> <p>Os projetos possuem infraestrutura para a captação e tratamento das águas pluviais da cobertura para reutilização na irrigação dos jardins, mictórios e sanitários dos empreendimentos.</p>	Alinhado ao LEED
	<p>Reuso de águas cinzas:</p> <p>Os projetos preveem a captação de água condensada de ar-condicionado para sua reutilização no empreendimento.</p> <p>Adicionalmente, conforme característica do projeto, poderão ser incluídos tratamento e reuso das águas cinzas, provenientes dos lavatórios e chuveiros para reutilização na irrigação dos jardins, mictórios e sanitários dos empreendimentos.</p>	Alinhado ao padrão LEED
<b>Redução de emissões relacionadas ao transporte</b>	<p>Proximidade ao transporte público:</p> <p>Todos os projetos encontram-se próximos de pontos de ônibus e/ou estações de metrô, em locais da cidade com infraestruturas existentes que favorecem e estimulam a utilização do transporte público.</p> <p>O projeto com maior distância a pé de um ponto de ônibus e/ou estações do metrô é o Projeto Henrique Monteiro, com aproximadamente 220m de distância. Todos os demais projetos possuem distância inferior.</p>	Alinhado ao padrão LEED, que estabelece que os edifícios devem estar a uma distância a pé de até 400m de estações de ônibus, bondes, paradas informais, ou então a uma distância a pé de 800m de paradas de BRT (bus-rapid transit), trens ou balsas.
	<p>Suporte ao ciclista: Os projetos oferecem instalações para o armazenamento das bicicletas, além de vestiários com chuveiros estimulando o uso do transporte alternativo.</p>	Alinhado ao padrão LEED
	<p>Proximidade aos serviços locais</p> <p>Os projetos estão inseridos em uma malha urbana desenvolvida com uma grande diversidade de serviços básicos que estimulam a caminhada.</p>	Alinhado ao padrão LEED.

<sup>45</sup> Do no significant harm

	<p>Segundo informado pela RBR, os projetos encontram-se próximos de pontos de ônibus e/ou estações de metrô, em locais da cidade com infraestruturas existentes que favorecem e estimulam a utilização do transporte público.</p> <p>O projeto com maior distância a pé de um ponto de ônibus e/ou estações do metrô é o Projeto Henrique Monteiro, com aproximadamente 220m de distância. Todos os demais projetos possuem distância inferior.</p>	
	<p>Veículos elétricos: Todos os empreendimentos assumem como premissa o fornecimento de 2,5% do total de vagas com infraestrutura para carregamento de carros elétricos.</p> <p>Segundo informações da RBR, a estrutura de carregamento a ser implementada possui velocidade de carregamento intermediário capaz de carregar toda a bateria do carro ao longo de uma noite, mas não em poucas horas. A velocidade é de cerca de 20 a 12km por hora (Level 2 Charging: 208-Volt a 240-Volt)</p>	Alinhado ao padrão LEED
	<p>Incentivo ao transporte alternativo: Como forma de estimular o uso transporte alternativos nos empreendimentos e diminuir o uso de veículo individual os empreendimentos possuem área de estacionamento reduzida e em conformidade com as exigências legais.</p>	Alinhado ao padrão LEED
<b>Seleção do terreno</b>	<p>Durante as fases de desenvolvimento do projeto são realizados diversos estudos como desempenho de fachadas, iluminação natural, análise topográfica e zoneamento urbano que comprovam a escolha do terreno priorizando ambientes urbanos sustentáveis.</p> <p>Pelo menos 75% das vagas de todos os empreendimentos são vagas cobertas localizadas nos subsolos.</p>	Alinhado ao padrão LEED
<b>Materiais e resíduos</b>	<p>Gestão de resíduos de obra:</p> <p>Os empreendimentos têm como objetivo desviar de aterro comum pelo menos 75% dos resíduos gerados ao longo da fase de obras.</p> <p>Ademais, durante a implementação dos edifícios não está previsto o uso de madeira certificada (ex: FSC) e de materiais de revestimento de baixo impacto.</p>	Alinhado ao padrão LEED, que indica tipos de coberturas para as vagas Alinhado ao padrão LEED e parcialmente alinhado a Taxonomia UE, cujos critérios DNSH estabelecem o percentual de 80%
	<p>Gestão de resíduos de operação:</p> <p>Além das áreas de armazenamento de resíduo comum, são disponibilizadas áreas de armazenamento temporário para resíduos recicláveis, para no mínimo: papel, papelão, plástico, metal, vidro, resíduos eletrônicos, pilhas e baterias.</p>	Alinhado ao padrão LEED
	<p>Eliminação de materiais perigosos: São vetados os materiais perigosos na construção, como amianto, metais pesados e outros materiais e componentes proibidos de acordo com a legislação brasileira.</p>	Parcialmente alinhado aos critérios DNSH da Taxonomia UE
<b>Estratégias de qualidade do ambiente interno</b>	<p>Todos os espaços internos preveem sistemas de renovação de ar que satisfazem os requisitos mínimos da norma ASHRAE 62.1-2010 Ventilation for Acceptable Indoor Air Quality.</p> <p>Além de cumprir com os requisitos da norma supracitada, são fornecidos 30% do volume de ar externo adicional, visando garantir o conforto dos usuários nos ambientes internos.</p>	Alinhado ao padrão LEED
	<p>A prática do fumo não é permitida nos ambientes internos e externos dos empreendimentos, havendo uma política informativa compartilhada com os usuários do edifício e adoção de sinalização de proibição do fumo.</p>	Alinhado ao padrão LEED
	<p>Os ambientes internos são desenvolvidos para estimular as vistas para as áreas externas favorecendo o conceito de escritórios abertos, com mobiliários sem interrupções visuais que proporcionam a vista para o exterior</p>	Alinhado ao padrão LEED
<b>Processos de construção</b>	<p>Planejamento e Implementação de estratégias de controle da poluição, erosão e sedimentação:</p> <p>São implementadas estratégias estabelecidas na norma Environmental Protection Agency (EPA) Construction General Permit (CGP) que exigem as seguintes medidas: instalação de tapumes, proteção das bocas de lobo, proteção dos taludes, instalação de lava-rodas e lava bicas, prevenção da contaminação do solo e dos lençóis freáticos, limpeza das áreas externas com água de reuso, prevenção da poluição da vizinhança etc.</p>	Alinhado ao padrão LEED

	<p>Planejamento e Implementação da qualidade do ar durante a construção:</p> <p>Implementar estratégias de construção definidas na norma Sheet Metal and Air Conditioning National Contractors Association (SMACNA) incluindo: a proteção dos equipamentos de ar-condicionado antes e durante a sua instalação, proteção contra umidade em materiais porosos, utilização de tintas, vernizes, adesivos e selantes com baixa emissão de compostos orgânicos voláteis, implementação de procedimentos de limpeza com aspersão de água e utilização de produtos de limpeza de baixa emissão.</p>	Alinhado ao padrão LEED
	<p>Educação Ambiental:</p> <p>Todos os empreendimentos possuem ações de educação ambiental no canteiro de obras com informativos aos colaboradores e treinamentos relativos ao tema. Além disso, na etapa de operação os empreendimentos possuem comunicação visual informativa sobre as estratégias de sustentabilidade agregadas ao empreendimento.</p> <p>Manual de Sustentabilidade do Locatário:</p> <p>Os empreendimentos elaboram um manual com instruções e orientações para os locatários contendo incentivos para adoção de estratégias de sustentabilidade em reformas e na fase uso e operação das áreas locadas, fomentando o desempenho ambiental da edificação como um todo.</p>	Alinhado ao padrão LEED, da categoria Inovação <sup>46</sup> , dentro de 'green building education'.
	<p>Manual de Sustentabilidade do Locatário:</p> <p>Os empreendimentos elaboram um manual com instruções e orientações para os locatários contendo incentivos para adoção de estratégias de sustentabilidade em reformas e na fase uso e operação das áreas locadas, fomentando o desempenho ambiental da edificação como um todo.</p>	Alinhado ao padrão LEED nas definições de 'tenant design and construction guideline'.
<b>Quantificação das emissões de gases do efeito estufa</b>	<p>Para todos os projetos deverá ser conduzida uma avaliação do ciclo de vida dos componentes construtivos do Core&amp;Shell (estrutura e envoltória), de acordo com a Norma ISO 14044 ou norma compatível, que demonstre uma redução mínima de 10%, em comparação a um edifício referência (baseline), em pelo menos três das seis categorias de impacto listadas abaixo, um dos quais deve ser o potencial de aquecimento global (emissões de carbono).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Potencial de aquecimento global (gases de efeito estufa), em kg CO<sub>2</sub>e;</li> <li>• Destruição da camada de ozônio estratosférico, em kg CFC-11;</li> <li>• Acidificação de fontes terrestres e hídricas, em moles H + ou kg SO<sub>2</sub>;</li> <li>• Eutrofização, em kg de nitrogênio ou kg de fosfato;</li> <li>• Formação de ozônio troposférico, em kg NO<sub>x</sub>, kg O<sub>3</sub> eq ou kg eteno;</li> <li>• Esgotamento de recursos energéticos não renováveis, em MJ.</li> </ul>	Alinhado ao padrão LEED

Além do mencionado acima, a gestora se compromete com, pelo menos, os seguintes impactos: redução do consumo de energia em 2% frente a ASHRAE 90.1 e redução no consumo de água em 20% frente a norma da Environmental Protection Agency (EPA).

Em relação ao consumo global de energia dos edifícios, a RBR afirmou que o uso de ar-condicionado representa cerca de 35 a 37% do consumo de energia total de um edifício comercial com certificação LEED. Já a iluminação corresponde a, aproximadamente, 20 a 22%. Os outros usos são divididos entre elevadores, ventiladores, exaustores, motores, cargas de tomadas e outros equipamentos. Essa divisão no consumo energético explica o porquê de a meta de redução do consumo de energia global ser de 2% frente a ASHRAE 90.1, mesmo que o sistema de ar-condicionado e iluminação sejam mais eficientes do que o exigido na norma ASHRAE 90.1-2010, conforme apresentado no item 'Energia' da tabela acima.

<sup>46</sup> <https://www.usgbc.org/credits/new-construction-core-and-shell-schools-new-construction-retail-new-construction-healthca-57?return=/credits/New%20Construction/v4>

# Anexo IV – Standards de rotulagem de fundos de investimento

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

### **CFA Institute**

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

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

### **SFDR**

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

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

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

- Contribuição para atingimento de um objetivo de sustentabilidade, como mitigação e adaptação às mudanças climáticas, reuso de água, redução da desigualdade ou acesso a serviços básicos;
- Não causam impactos adversos significativos em relação a outros objetivos de sustentabilidade.

**Por promover características ASG em seus investimentos, investindo exclusivamente em ativos que possuem essa característica, o Fundo está em linha com o que é proposto no art. 9 da Regulação (EU) 2019/2088 (SFDR), sendo classificado como um Fundo Verde.**

### **LuxFLAG, Ecolabel e CBI**

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

*Alinhamento a LuxFLAG, Ecolabel e CBI*

Standard	% mínimo do fundo alocado em categorias elegíveis <sup>47</sup>	Critério para definição de categorias e ativos elegíveis
Audiência pública CVM SDM 08/20 <sup>48</sup> para, entre outros, regulação de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDCs) socioambientais	50%	Alinhado com os Green Bond Principles da ICMA, Climate Bonds Initiative ou outro standard internacionalmente reconhecido, por meio de parecer de segunda opinião ou certificação
EU Ecolabel criteria for Retail Financial Products	70%	Alinhado com os Green Bond Standards ou Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia
LuxFLAG Climate Finance Label	75%	Alinhado com os Green Bond Principles da ICMA, Climate Bonds Initiative ou outro standard internacionalmente reconhecido
Climate Bonds Initiative	100% dos recursos líquidos	Ativos elegíveis a certificação CBI

**Deste universo, a RBR se compromete a investir a totalidade do fundo (exceto ativos de liquidez) em atividades consideradas investimentos sustentáveis, vide mencionado acima.**

**Por esta razão, com base nos critérios acima e na análise do regulamento e política do fundo, observamos que o percentual de investimentos sustentáveis do Fundo está alinhado com o EU Ecolabel, LuxFLAG e Climate Bonds Initiative.**

<sup>47</sup> A caracterização de um projeto verde ou sustentável pode variar de acordo com o critério. A principal referência adotada é a Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia, os Green Bond Principles e os Climate Bonds Standards

<sup>48</sup> [http://conteudo.cvm.gov.br/audiencias\\_publicas/ap\\_sdm/2020/sdm0820.html](http://conteudo.cvm.gov.br/audiencias_publicas/ap_sdm/2020/sdm0820.html) ; <https://www.capitalreset.com/cvm-vai-definir-quais-fundos-de-credito-podem-carregar-rotulo-esg/>

## Anexo V – Listas de Exclusão

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

### CFA Institute

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

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

### LuxFLAG

#### Atividades proibidas pelo padrão LuxFLAG:

- Novas construções de usinas elétricas e térmicas a carvão e modernização dessas estações operacionais e desativadas com ou sem captura e armazenamento de carbono de longo prazo;
- Projetos nucleares;
- Projetos hidrelétricos com capacidade acima de 20 MW, exceto se: o Cumprir os princípios da Comissão Mundial de Barragens; e o Triagem sistemática de impactos de sustentabilidade e levando em consideração os resultados de consultas obrigatórias às partes interessadas locais usando padrões elevados (como o Padrão Ouro);
- Grandes usinas geotérmicas localizadas em áreas florestais protegidas e ecossistemas e/ou que liberam quantidades substanciais de gases de efeito estufa por meio do tratamento inadequado dos fluidos geotérmicos;
- Projetos de biocombustíveis (biodiesel e etanol), determinados projetos de biomassa e resíduos orgânicos (por exemplo, da produção de óleo de palma), a menos que possa ser demonstrado que esses projetos atendem aos aspectos de desenvolvimento sustentável;
- Projetos de gás industrial (HFC, N<sub>2</sub>O, PFC, SF<sub>6</sub>) somente se estiverem relacionados às atividades do mercado de carbono;
- Produção de petróleo que envolve grandes problemas de poluição local, por ex. de areias betuminosas;
- Certos tipos de atividades de mineração em que o manuseio de resíduos envolve risco especial;
- Extração ilegal de madeira e outra extração particularmente prejudicial;
- Pesca ilegal e outras atividades de pesca particularmente prejudiciais;
- Projetos de barragens que podem causar sérios danos ambientais;
- Projetos e atividades com consequências graves e irreversíveis para áreas particularmente valiosas e / ou protegidas;
- Empresas de mineração e energia que obtêm mais de 30% da receita de carvão térmico ou baseiam mais de 30% de suas operações em carvão térmico;

- Empresas que têm mais de 30% da receita de exploração de petróleo ou baseiam mais de 30% de suas operações na exploração de petróleo.

## Ecolabel

### Atividades proibidas pelo padrão Ecolabel

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

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

Setor	Lista de atividades excluídas
<b>Agricultura</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Uso de pesticidas, incluindo produtos de proteção à cultura, identificados na Convenção de Roterdã (<i>Rotterdam Convention Prior Informed Consent (PIC)</i>) ou classificados nas <b>classes Ia</b> ou <b>Ib</b> da Organização Mundial da Saúde;</li> <li>2. Produção, distribuição ou uso de produtos agrícolas, incluindo óleos vegetais e gado, obtidos a partir da conversão ou fragmentação de áreas de alto valor de biodiversidade de 2008 em diante;</li> <li>3. Cultivo de culturas que não reduzam o uso de pesticidas e fertilizantes e não favoreçam técnicas alternativas, de acordo com a Diretiva 2009/128/EC, Diretiva 91/676/EEC ou Código Internacional de Conduta da Organização das Nações Unidas para Alimentação e Agricultura;</li> <li>4. Pecuária que não aplique técnicas de mitigação ou redução de emissões para alimentação e alojamento do gado e para o armazenamento e processamento de esterco, de acordo com o Código de Boas Práticas Agrícolas da UNECE para a Redução da Amônia;</li> </ol>
<b>Silvicultura</b>	<p>Manejo de florestas para a produção de madeira, bem como a produção de produtos derivados da madeira, onde o produtor não consiga demonstrar que:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A madeira possui as licenças ambientais cabíveis E/OU é controlado por um sistema de due diligence que forneça as informações definidas na Regulação (EU) 995/2010;</li> <li>2. As florestas não estão localizadas em áreas provenientes da conversão, fragmentação ou exploração de terras de alto valor de biodiversidade que tenham sido exploradas de 2008 em diante.</li> </ol>
<b>Energia</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Exploração, extração, refinação e produção de combustíveis fósseis sólidos, líquidos e gasosos, incluindo a produção de produtos derivados e fontes não convencionais como fracionamento hidráulico, perfuração ártica, areias petrolíferas e depósitos de xisto;</li> <li>2. O suprimento e uso de combustíveis fósseis sólidos, líquidos e gasosos para combustíveis e geração de energia, na forma de eletricidade e/ou calor, aquecimento ou refrigeração. Exceto se a operação da empresa estiver (i) investindo em transição e (ii) o faturamento da companhia proveniente dessas atividades seja menor do que 30%; e (iii) a companhia tenha estabelecido um plano para redução das emissões de GEE para atingir até 1,5°C em conformidade com o Acordo de Paris e para ser net-zero nas emissões de carbono até 2050. O plano pode incluir a eliminação progressiva, fechamento ou troca das atividades descritas acima para um período estabelecido; (iv) a companhia não possui OPEX e CAPEX associado a manutenção das atividades descritas acima; (v) as emissões de GEE da companhia, tendo como mínimo as emissões de escopo 1, decrescem anualmente ao menos 7%;</li> <li>3. Transporte, distribuição e armazenamento de combustíveis fósseis;</li> <li>4. Todas as atividades relacionadas ao ciclo de combustível nuclear, incluindo geração de energia;</li> </ol>

<b>Gestão de Resíduos</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Empresas que fazem o gerenciamento de resíduos sem qualquer tipo de segregação de materiais não perigosos, incluindo manuseio de resíduos, aterro ou incineração. Exceto se (i) a empresa estiver investindo em transição; e (ii) se o faturamento proveniente desse tipo de atividade seja menor do que 30%;</li> </ol>
<b>Manufatura</b>	<p>Produção, comercialização, distribuição e uso de químicos e misturas de químicos que são identificados:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Na Regulação (EU) 2019/1021 em poluentes orgânicos persistentes, no caso de empresas na União Europeia, ou na Convenção de Estocolmo, para empresas fora da União Europeia;</li> <li>2. Na Regulação (EU) 649/2012 a respeito da exportação e importação de químicos perigosos, para empresas situadas na União Europeia, ou na Convenção de Roterdã, para empresas situadas fora da União Europeia;</li> <li>3. Classe Ia ou Ib de acordo com a classificação da Organização Mundial da Saúde para produtos perigosos;</li> <li>4. Produtos listados na lista de produtos de grande preocupação (substances of very high concern – SVHC) e no Anexo II da Regulação (EU) 1907/2006 no Registro, Avaliação, Autorização e Restrição de Químicos;</li> <li>5. Regulação 1005/2009 de substâncias que prejudicam a camada de ozônio, para empresas na União Europeia, ou o Protocolo de Montreal para substâncias que prejudicam a camada de ozônio, para companhias fora da UE;</li> <li>6. Regulação UE 2017/852 para mercúrio, para companhias na UE, ou a Convenção de Minamata para companhias fora da UE.</li> <li>7. Gases fluorados de efeito estufa que são listados na Regulação EU 517/2014 e que possuem o potencial de aquecimento global de acordo com os parâmetros listados no Anexo III;</li> <li>8. A mineração, processamento e produção, comercialização e uso de amianto e produtos derivados do amianto;</li> </ol>
<b>Transporte</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Produção, distribuição e venda de automóveis novos de passageiros e veículos comerciais leves com a motores baseados em combustíveis fósseis. Exceto se: (i) o faturamento da companhia proveniente dessas atividades é menor do que 30%; (ii) a companhia tiver um plano estratégico para eliminação progressiva da produção de veículos com motores a combustíveis fósseis até 2030; (iii) o CAPEX da companhia associado a expansão dessas atividades seja zero.</li> </ol>

Fonte: EU Ecolabel

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

## Anexo VI – Portfólio do FII

A maior parte dos projetos do Fundo Verde RBR Desenvolvimento Comercial I estão em fase de desenvolvimento e aprovação. O Fundo investe em 7 projetos, sendo que 3 já foram aprovados e 2 já possuem alvará de execução e devem iniciar as obras em breve. Os demais encontram-se em desenvolvimento para aprovação junto aos órgãos municipais.

Todos os projetos têm características de prédios Triple A e buscarão a certificação LEED (Green Building) a partir do nível Silver, com exceção da parte residencial do Edifício Faria Lima.

### Portfólio do RBR Desenvolvimento Comercial I

Projetos aprovados	Início da Obra (previsão)	Entrega da obra (previsão)	Certificação LEED (obtenção posterior)	Status	Exposição de caixa (R\$ MM)	Total aportado (R\$ MM)
<b>Henrique Monteiro</b>	1T22	4T23	Silver	- Aprovado na PMSP; - Contrato de construção assinado; - Alvará de execução emitido; - Obras iniciadas em março/2022	51,11	33,54
<b>Iaiá</b>	4T21	2T23	Silver	- Aprovado na PMSP; - Alvará de Execução Emitido; - Obras iniciadas em setembro/2021	56,21	47,22
<b>Faria Lima - Comercial</b>	4T21	4T23	Silver	- Aprovado na PMSP; - Alvará de Execução Emitido - Obras iniciadas em novembro/2021	31,86	16,18
<b>Faria Lima – Residencial<sup>49</sup></b>	4T21	4T23	O segmento Residencial do edifício não buscará a certificação LEED. A construção seguirá o “Guia RBR para Empreendimentos Residenciais Sustentáveis”	- Unidades residenciais 100% vendidas, stand de vendas demolido; - Obras iniciadas;		
<b>Rebouças STB</b>	4T22	3T24	Silver	- Projeto protocolado; - Alvarás de demolição emitidos;	32,15	15,70
<b>Joaquim Floriano</b>	3T22	1T24	Silver	- Projeto protocolado; - Terreno demolido;	38,41	27,16
<b>Brigadeiro</b>	4T22	2T24	Silver	- Projeto protocolado;	22,89	14,43

<sup>49</sup> A parte Residencial do projeto seguirá o “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.

No caso do Edifício Faria Lima – Residencial, o consumo de Água é: chuveiros:12L/min; torneiras: 8L/min; bacias sanitárias dual flush: 3/6L. Critérios mínimos de energia: atendimento ao nível mínimo da NBR 15.575; Resíduos: redução de, no mínimo, 40% de resíduos da obra destinada a aterros; Emissões de CO2: equivalência de 1kWH de energia – 0,20kg de CO2.

O “Guia RBR para Empreendimentos Residenciais Sustentáveis” estima que os edifícios residenciais nível ‘Social’, caso do Faria Lima-Residencial, promovem uma 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. Os cálculos do consumo de água e energia para cada nível de certificação baseiam-se na ferramenta EDGE App v2.1.5. As estimativas de redução de resíduos consideram a etapa de construção e a porcentagem de resíduos desviados de aterros. As emissões de CO2 associadas ao uso do automóvel foram consideradas na proporção de 0,15 kgCO2/automóvel/km e um automóvel por unidade habitacional.

				- Solicitado o alvará de demolição;		
<b>Rebouças Teçaindá</b>	2T23	3T25	Gold	- Projeto em fase inicial de desenvolvimento para protocolo na PMSP; - Aquisição concluída do terreno original e de expansão	71,93	48,74
<b>TOTAL</b>	-	-		-	<b>304,57</b>	-

Fonte – Relatório Gerencial - FII RBR Desenvolvimento Comercial I (março/2022)

Como já mencionado, os edifícios estão em fase de implementação. Por esse motivo, documentos como Habite-se, Auto de vistoria do corpo de bombeiros (AVCB) ainda não estão disponíveis. No entanto, os documentos disponíveis para os edifícios foram analisados e são brevemente descritos a seguir.

Projetos aprovados	Alvará de aprovação e execução de edificação	Estudo de Viabilidade Técnica e Legal (EVTL)	Avaliação Ambiental Preliminar e Investigação Confirmatória de Passivo Ambiental	Avaliação Arbórea	Termo de Compromisso Ambiental
<b>Henrique Monteiro</b>	Alvará de aprovação nº: 2021/05068-00 Data: 01/09/2021  Alvará de execução nº: 6578-21-SP-ALV. Data de publicação: 17/02/2022	Não está localizado em área de tombamentos, área de manancial, patrimônio ambiental, área de preservação permanente e em áreas contaminadas.	A avaliação ambiental preliminar não identificou áreas fonte ou fontes potenciais de contaminação.	Não foi verificada a presença de fragmento florestal, Área de Preservação Permanente – APP e Vegetação de Preservação Permanente – VPP no interior dos imóveis.	Processo SEI 6027.2020/0005871-0  TCA 332/2020  De acordo com o TCA, está autorizado o corte de 4 árvores exóticas. O empreendimento também deverá implantar calçada verde.
<b>Iaiá</b>	Alvará de aprovação: Nº 2021/01863-00  Data da publicação: 11/03/2021  Alvará de execução: Nº 1020.2021/0005186-4  Data de publicação: 18/08/2021	Documento não disponível	Considerando as atividades anteriores e atuais no local do imóvel, foi constatado que o imóvel avaliado não possui potencial de eventual contaminação do solo e da água.	De acordo com a Carta nº 33 do referido mapeamento municipal a área em estudo não é considerada Patrimônio Ambiental. Não consta existência de qualquer tipo de afloramento caracterizado como nascente ou curso d'água segundo a carta oficial nº 3316, publicada pela EEMPLASA	TCA 325/2020  Processo SEI 6027.2020/0005177-5.  O TCA autoriza o corte de 2 árvores nativas, estabelece compromissos referente ao plantio de árvores no ambiente interno e calçada, bem como a implantação de calçada verde.
<b>Faria Lima – Comercial e Residencial</b>	Alvará de aprovação e execução nº 2021/01744-00.  Data: 09/03/2021	Documento não disponível	O estudo de avaliação classificou a área como Área Excluída de Contaminação (AE).	Documento não disponível	Documento não disponível
<b>Rebouças STB</b>	Alvará de aprovação requerido.  Número do processo: 60210913	Não está localizado em área de tombamentos, área de manancial, área de preservação permanente e em áreas contaminadas.	A avaliação ambiental preliminar constatou que o imóvel não está inserido em uma	O terreno não está localizado em área de patrimônio ambiental, conforme a Carta Verde nº 33 e o Decreto Estadual nº 30.443,	Documento não disponível

	Data: 10/12/2021		área de potencial contaminação.	de 20 de setembro de 1989. Não foi verificada a presença de fragmento florestal ou área de preservação permanente	
<b>Joaquim Floriano</b>	Alvará de aprovação requerido.  Número do processo: 1010.2021/0009156 Número do requerimento: 01610300076135  Data: 22/09/2021	Não está localizado em área de manancial, patrimônio ambiental, área de preservação permanente e em áreas contaminadas.	A avaliação ambiental preliminar e Investigação Confirmatória ainda não está disponível. No entanto, um estudo de amostra de solo e águas conclui que não há alteração na qualidade do solo e das águas subterrâneas do local.	O logradouro não está localizado em área considerada Patrimônio Ambiental, conforme carta zona urbana nº 33, do Documento 'Vegetação Significativa do Município de São Paulo', parte integrante do Decreto Estadual nº 30.443 de 20/09/89, alterado pelo Decreto Estadual nº 39.743 de 23/12/94.	Documento não disponível
<b>Brigadeiro</b>	Alvará de aprovação e execução requerido.  Protocolo 1020.2021/001314-1-8  Data: 15/09/2021	Não está localizado em área de manancial, patrimônio ambiental, área de preservação permanente e em áreas contaminadas. Em consulta ao Portal PMSP (São Paulo Mais Fácil), em novembro de 2020, foi constatado que a área em estudo possui restrições de tombamento.	Considerando um raio de 500 metros do perímetro da área, observou-se que existe o registro de 2 áreas contaminadas na região cadastradas na CETESB. Essas áreas contaminadas no entorno são 2 postos de combustíveis, os quais estão localizados a montante em relação à área de estudo e são passíveis de interferência sobre a área de estudo. Logo, a área do empreendimento foi classificada como Área com Potencial de Contaminação (AP)	De acordo com o levantamento arbóreo realizado, a vegetação não se enquadra no Decreto Estadual 30.443/89, não ocorre Vegetação de Preservação Permanente (Lei Municipal 10.365/87), não incide Área de Preservação Permanente (Lei Federal 12.651/12) e não ocorre vegetação nativa secundária da Mata Atlântica em regeneração (Lei 11.428/06).	Documento não disponível
<b>Rebouças Teçaindá</b>	Ainda não disponível	Não está localizado em área de tombamentos, área de manancial, área de preservação permanente e em áreas contaminadas.	O imóvel não se encontra em Áreas de Proteção Ambiental (APA), Mananciais, Corpos d'Água e Nascentes com respectivas Áreas de Preservação Permanente (APP), Parques e Unidade de Conservação (UC), Áreas Históricas e Reservas Indígenas.	Não foi verificada a presença de fragmento florestal, Área de Preservação Permanente – APP e Vegetação de Preservação Permanente – VPP no interior dos imóveis e de acordo com a Carta Verde nº 33 e o Decreto Estadual nº 30.443, de 20 de setembro de 1989, a vegetação do imóvel não é considerada Patrimônio Ambiental, somente as árvores localizadas na calçada da Avenida	Documento não disponível

				Rebouças é que são consideradas patrimônio	
--	--	--	--	--	--