



# RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE 2024 IMOBILIÁRIO





# ÍNDICE

●	INTRODUÇÃO	3
●	XP ASSET	5
●	IMOBILIÁRIO	12
●	STAKEHOLDERS	19
●	DESEMPENHO AMBIENTAL	28
●	ESTUDOS DE CASO	43
	ANEXOS	47
	DISCLAIMER	49





# CARTA DA EQUIPE DE GESTÃO GRI 2-22



Nossa prioridade será aprofundar o entendimento sobre desafios, identificar oportunidades de mitigação de impactos e fortalecer nossa abordagem para oferecer soluções sustentáveis e resilientes aos nossos investidores.”

O ano de 2024 foi marcado pelo crescimento e amadurecimento do tema ESG na área imobiliária da XP Asset. Reafirmamos nosso compromisso com a sustentabilidade, integrando critérios sociais, ambientais e de governança ao processo de investimento e monitoramento, sempre com foco na geração de valor para nossos investidores e no desenvolvimento sustentável do setor.

Nosso portfólio passou por transformações relevantes. O crescimento de 45% na ABL (Área Bruta Locável) do XP MALLS e de 15% na ABL do XP LOG reforçou nossa presença no setor. A transferência de gestão do XP PROPERTIES para outra gestora, no final de 2024, após alguns anos trabalhando na temática ESG dentro do seu portfólio, marca um novo momento em nossa estratégia de lajes corporativas.

Investimos em automação e inteligência artificial para aprimorar a coleta e análise de dados ambientais, garantindo maior eficiência e confiabilidade. Avançamos também no engajamento com locatários e administradoras prediais e incentivamos o uso de energia renovável nos ativos do portfólio.

Os destaques e prêmios obtidos no ano refletem nossos esforços. Mantivemos o reconhecimento *Green Star* no *GRESB Real Estate Assessment* e a Nota A no *GRESB Public Disclosure*. Conquistamos, ainda, o 1º lugar na categoria ESG no Prêmio GRI Awards com o Condomínio Vila Carnaúba, que integra um de nossos Fundos de Investimento Imobiliário do segmento de desenvolvimento imobiliário.

Ainda assim, desafios permanecem. A coleta de dados ambientais e o engajamento com locatárias e administradoras prediais continuam sendo pontos de atenção. O aumento do número de ativos amplia a

complexidade desse processo, exigindo maior precisão na gestão de informações. A automação tem sido um importante aliado e seguimos aprimorando estratégias para garantir a qualidade e a confiabilidade dos dados utilizados na tomada de decisões e na definição de metas.

Olhando para o futuro, reconhecemos que a gestão de riscos climáticos e a descarbonização do portfólio serão temas cada vez mais estratégicos. Nossa prioridade será aprofundar o entendimento sobre esses desafios, identificar oportunidades de mitigação de impactos e fortalecer nossa abordagem para oferecer soluções sustentáveis e resilientes aos nossos investidores.

A transição para um mercado imobiliário mais sustentável exige inovação, compromisso, cultura de melhoria contínua e colaboração. Seguiremos avançando com responsabilidade e visão de longo prazo, certos de que manter integrada a cultura de ESG à gestão dos ativos fortalece nosso posicionamento e impulsiona a valorização do portfólio no longo prazo.

Agradecemos a confiança de nossos investidores e parceiros, e reforçamos nosso compromisso com a evolução contínua de nossas práticas.

**Pedro Carraz**

Gestor Estratégia – Imobiliário XP Asset

**Larissa Gavioli**

Engenharia e ESG – Imobiliário XP Asset

## ▶ INTRODUÇÃO





# SOBRE O RELATÓRIO

GRI 2-3 | GRI 2-22 | GRI 2-24

Este relatório é publicado anualmente desde 2023 como parte de nosso compromisso com a transparência e a criação de valor no longo prazo para nossos stakeholders. Ele apresenta as principais ações implementadas para garantir a adoção de boas práticas sociais, ambientais e de governança na companhia e nos ativos que integram nossos fundos de investimento imobiliários (XP PROPERTIES, XP MALLS e XP LOG), bem como os indicadores-chave utilizados para monitorar o progresso e os resultados alcançados em relação aos nossos objetivos ESG.

Como referência para este relatório, adotamos as diretrizes da EPRA *Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (2024)*, selecionadas por conterem recomendações específicas para o mercado imobiliário e por estarem alinhadas aos padrões mais recentes da Global Reporting Initiative (GRI) Standards.

O Gestor dos Fundos Imobiliários e o Fórum ESG Imobiliário, com o suporte das equipes envolvidas, são responsáveis pelo conteúdo do relatório e asseguram sua precisão e integridade. Em nossa visão, este relatório representa um relato fiel do nosso desempenho no período reportado e traz também as oportunidades identificadas para implementação em períodos subsequentes.

**Entidade Relatora:** Área de Imobiliário da XP Asset Management

**Período reportado:** 1 de janeiro a 31 de dezembro de 2024.

Contato para perguntas sobre o relatório, sobre os fundos submetidos para avaliação ou mesmo em relação às informações relatadas: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)





# XP ASSET

GRI 2-1 | GRI 2-6

A XP Asset Management (“XPA” ou “XP Asset”) oferece um portfólio completo de produtos para investidores institucionais e pessoas físicas que buscam independência, robustez e consistência na gestão de investimentos. Somos a Asset mais completa do Brasil em diversificação de fundos e produtos. Nossa sede está localizada em São Paulo (SP) e atuamos principalmente nos mercados brasileiro e norte-americano.

## SOMOS A GESTORA MAIS COMPLETA DO BRASIL



**+R\$ 187** bilhões\*  
sob gestão



**+170** profissionais



**+4** milhões de  
cotistas



**18** anos de  
história



**13** estratégias



# POSICIONAMENTO APOIADO EM 3 PILARES

## Independência com Robustez

Combinação da solidez da XP Inc. com um modelo de Asset Independente.

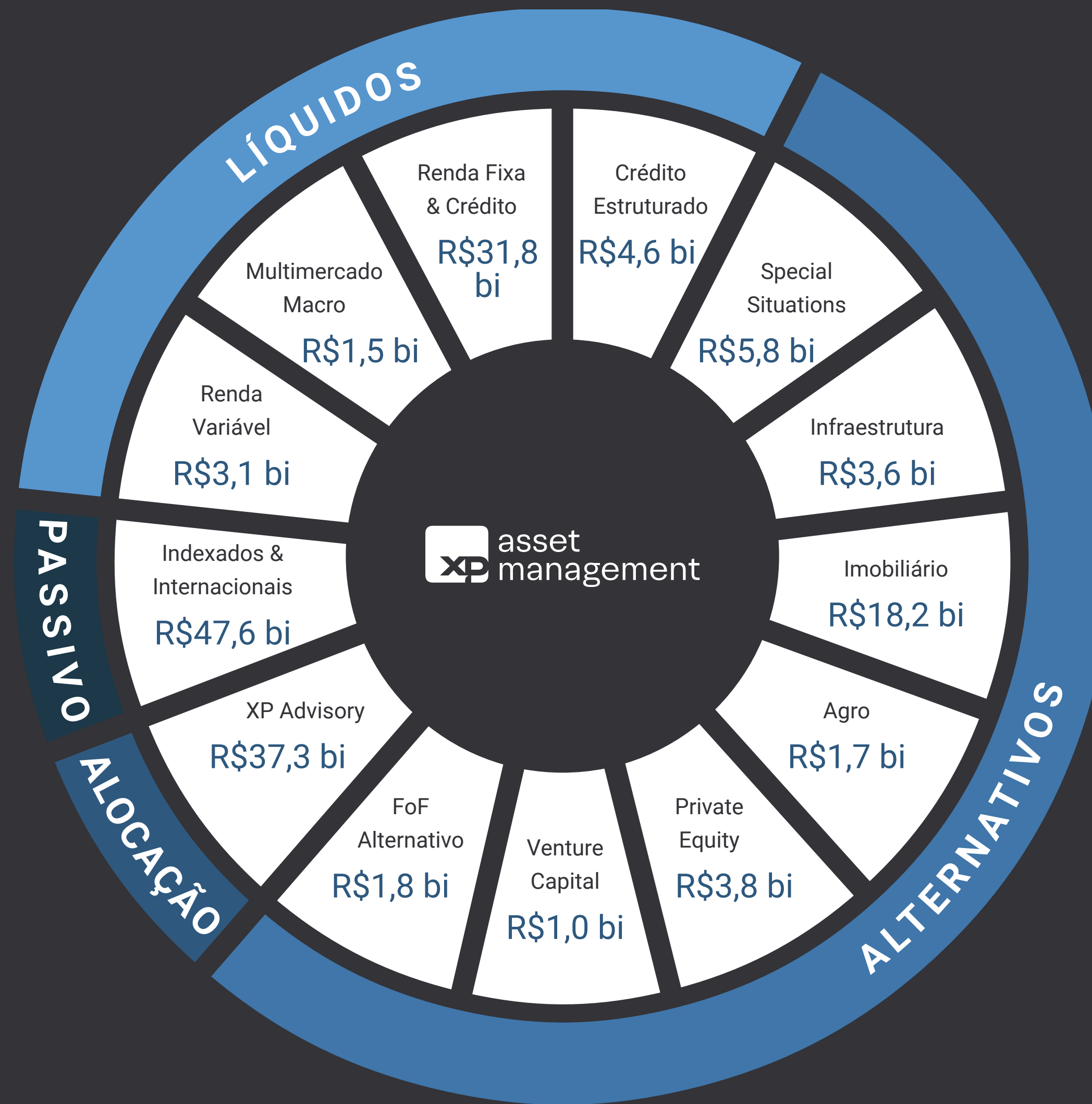
## Alinhamento de Longo Prazo

Modelo de gestão multimesas com resultados independentes em cada estratégia, atrelados à performance e partnership meritocrática.

## Inteligência Compartilhada

Integração recorrente entre os times com o objetivo de ampliar a visão dos gestores para a tomada de decisão.

# NOSSAS ESTRATÉGIAS EM NÚMEROS\*





# COMO ATUAMOS

GRI 2-22 | GRI 2-23 | GRI 2-24

A integração dos temas ambientais, sociais e de governança faz parte de nosso dever fiduciário e reflete nossa postura de responsabilidade diante do atual cenário mundial. Estamos comprometidos em identificar e avaliar riscos e oportunidades relacionados às questões ESG, tanto negativos quanto positivos, em conformidade com padrões internacionais, como os Princípios Orientadores das Nações Unidas sobre Empresas e Direitos Humanos e os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU.

Adotamos as melhores práticas do mercado para garantir o respeito aos direitos humanos, minimizar os impactos ambientais de nossas operações e contribuir para o bem-estar das comunidades locais. Acreditamos que a integração efetiva de práticas ESG cria valor no longo prazo e fortalece as comunidades em que operamos.

Como signatários do PRI (Princípios para o Investimento Responsável) desde 2020, assumimos o compromisso de aplicar tais princípios em nossas decisões de investimento. As diretrizes gerais que norteiam nossas práticas ESG estão documentadas em nossa Política de Investimento Responsável.

**1** Integramos os fatores ESG em diversas estratégias, com destaque para renda variável, renda fixa, fundos de alocação, imobiliário e infraestrutura. Utilizamos metodologias proprietárias e de casas especializadas terceiras com o objetivo de aprimorar a relação entre risco e retorno dos nossos fundos de investimento.

**2** Em linha com as diretrizes do PRI, mais de 50% do AUM da XP Asset já está sujeito à análise ESG e seguimos buscando o objetivo de alcançar 100%. Também oferecemos produtos rotulados ESG para nossos clientes, em linha com as melhores práticas de mercado e combatendo qualquer prática de greenwashing.

**3** Somos responsáveis por nosso legado, por isso seguimos as diretrizes da XP Inc. (holding detentora da XP Asset) no que se refere à implementação das melhores práticas corporativas em termos sociais, ambientais e de governança corporativa. Saiba mais no site da XP Inc.: <https://lp.xpi.com.br/esg>

## CANAL DE DENÚNCIAS E COMUNICAÇÃO

GRI 2-25

A XP Asset utiliza o Canal de Denúncia Confidencial do Grupo XP Inc., que recebe relatos de ações praticadas por colaboradores e prestadores de serviços que não estejam em conformidade com as normas internas e a legislação aplicável, incluindo questões ESG. As denúncias recebidas são encaminhadas para as instâncias competentes, como a Diretoria de Compliance e o Comitê de Ética do Grupo XP Inc., conforme previsto na Política de Compliance.

O canal está disponível para colaboradores, parceiros, clientes, fornecedores e para a sociedade em geral. As denúncias podem ser feitas de forma anônima ou identificada, garantindo a preservação dos dados do denunciante.

O serviço funciona 24 horas por dia, 7 dias por semana, com atendimento eletrônico em inglês e português, e atendimento pessoal de segunda a sexta-feira, das 9h às 17h.

Todos os relatos são analisados e investigados. Caso seja identificada alguma irregularidade que demande medidas disciplinares, o caso é discutido em uma Comissão Interna. A área de Compliance reporta bimestralmente ao Comitê de Ética e ao Conselho de Administração a volumetria e o detalhamento dos casos recebidos e tratados.



Atendimento telefônico em português e inglês: **0800 721 0744**  
De segunda a sexta-feira, das 9h às 17h.



Site: [www.canalconfidencial.com.br/grupoxpinvestimentos](http://www.canalconfidencial.com.br/grupoxpinvestimentos)



# COMPROMISSOS VOLUNTÁRIOS GRI 2-28

Como parte do grupo XP Inc., a XP Asset apoia uma série de compromissos ESG.

## DIVERSIDADE & DIREITOS HUMANOS



## MEIO AMBIENTE & MUDANÇAS CLIMÁTICAS



## COMPROMISSOS EXCLUSIVOS DA XP ASSET



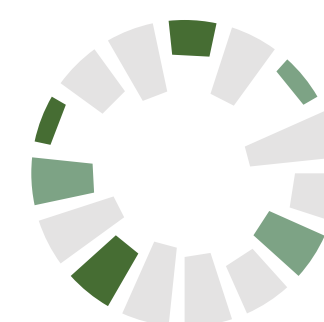
# DESTAQUES E PRÊMIOS

## MOODY'S RATINGS

2024

MQ1.br

Avaliação de Qualidade de Gestor de Investimentos<sup>1</sup>



GRESB REAL ESTATE

2024

GREEN STAR<sup>2</sup>

Para os FIIs participantes da Avaliação GRESB Real Estate Assessment<sup>3</sup>



GRESB Public Disclosure 2024

2024

Nota A

Para os FIIs participantes da Avaliação GRESB Public Disclosure<sup>4</sup>



Prêmio GRI Awards<sup>5</sup>

1º lugar na categoria ESG

2º lugar na categoria Melhor Projeto de Loteamentos e Desenvolvimento Urbano

Condomínio Vila Carnaúba

1 | O nível MQ1.br representa o patamar mais elevado e é atribuído a gestores de investimento que apresentam excelentes características de gestão.

Saiba mais: <https://moodylocal.com.br/>

2 | Classificação de desempenho absoluto fornecida para entidades imobiliárias com pontuação superior a 50% em cada componente.

Fonte: <https://www.gresb.com/nl-en/faq/what-is-a-green-star/>

3 | Padrão global para benchmarking e relatórios ESG de empresas imobiliárias listadas, fundos imobiliários privados, desenvolvedores e investidores diretos de imóveis.

Saiba mais: <https://www.gresb.com/nl-en/real-estate-assessment/>

4 | Ferramenta que avalia o nível de divulgação de informações ESG de empresas e fundos imobiliários, de infraestrutura (listadas) e REITs, atribuindo níveis de A a E, sendo A o

mais elevado. Saiba mais: <https://www.gresb.com/nl-en/gresb-public-disclosure/>

5 | Concedido pelo GRI Club a empreendimentos que se destacam em práticas ESG em diferentes segmentos do mercado imobiliário.

Saiba mais: [https://www.griclub.org/event/real-estate/gri-awards-2024\\_4502](https://www.griclub.org/event/real-estate/gri-awards-2024_4502)



# POLÍTICAS ESG

GRI 2-23 | GRI 2-24

Temos o compromisso de manter um comportamento responsável, ético e transparente no relacionamento com todos os nossos stakeholders, sempre guiados pelo Código de Ética e pela Política de Direitos Humanos da XP Inc.

Adotamos políticas e procedimentos relacionados a controles internos, treinamento de colaboradores, conflitos de interesse, controle de informações privilegiadas, obrigações de confidencialidade, entre outros, que orientam a tomada de decisão. Parte desses documentos está disponível para consulta em nosso site. Políticas e manuais internos podem ser solicitados pontualmente.

Possuímos, ainda, uma Política de Responsabilidade Social, Ambiental e Climática (PRSAC), que direciona as iniciativas para prevenir e mitigar impactos negativos e ampliar os impactos positivos no meio ambiente e na sociedade.

Também contamos com o Procedimento de Risco Social, Ambiental e Climático (RSAC), que estabelece e documenta diretrizes, regras e procedimentos para a análise e o gerenciamento dos riscos sociais, ambientais e climáticos. O RSAC orienta nossas práticas de identificação e gestão de riscos e oportunidades, com base nos princípios de relevância e proporcionalidade desses riscos, com uma visão integrada de todas as atividades e negócios.

Adicionalmente, desde 2021, a [Política de Investimento Responsável](#) das Gestoras XP estabelece princípios e diretrizes para a integração de temas ambientais, sociais e de governança corporativa nas atividades de análise, seleção, avaliação, aquisição, monitoramento e alienação das diversas classes de ativos que compõem os investimentos, incluindo a área imobiliária.

A Política e seus anexos são atualizados quando necessário para garantir seu alinhamento às diretrizes internas e às boas práticas de mercado. Além disso, o tema ESG é abordado com recorrência nos relatórios gerenciais.

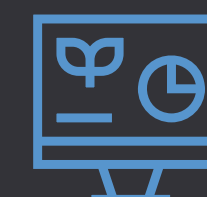
## PRINCÍPIOS GERAIS PARA A INCORPORAÇÃO DE TEMAS ESG EM NOSSO PROCESSO DE INVESTIMENTO



A avaliação de temas ESG deve ocorrer de forma integrada à análise financeira, permitindo a compreensão dos impactos ESG sobre o desempenho financeiro dos ativos.



Nossa abordagem é transversal e atua como uma camada analítica adicional em nosso processo de research e tomada de decisão.



A análise em diferentes empresas considera suas particularidades e impactos, com base no princípio da materialidade.



# GESTÃO DE RISCO SOCIAL, AMBIENTAL E CLIMÁTICO

GRI 2-23 | GRI 2-25

O risco social e ambiental representa, para nós, a probabilidade de ocorrência de perdas decorrentes da exposição a eventos relacionados a esses temas nas atividades da companhia. Já o risco climático corresponde à possibilidade de perdas decorrentes da materialização de riscos físicos, como eventos extremos e alterações crônicas nos padrões climáticos, ou de riscos de transição, que envolvem impactos reputacionais, legais e de mercado resultantes da adaptação para uma economia de baixo carbono.

Nesse sentido, gerenciamos esses riscos em nossas atividades e operações, nos relacionamentos com clientes e fornecedores e em nossos produtos, com atuação nas etapas de identificação, classificação, análise, monitoramento, mitigação, controle e registro de perdas relacionadas a aspectos sociais, ambientais e climáticos.

Para fazer uma gestão eficaz desses riscos para os negócios, criamos, em 2020, a área ESG & Riscos Sociais, Ambientais e Climáticos, diretamente vinculada à Diretoria Jurídica, de Compliance e ESG. A governança desses temas é compartilhada e integrada no nível executivo pelo Comitê Executivo de Riscos, por meio da Comissão de Riscos Sociais, Ambientais e Climáticos e do Comitê de Riscos e Responsabilidade Social, Ambiental e Climática. No âmbito do Conselho de Administração, a governança é conduzida pelo Comitê de Riscos, Crédito e ESG e pelo Comitê de Auditoria.

Nossa metodologia proprietária de análise de risco social, ambiental e climático avalia o potencial de impacto desses temas nos clientes e fornecedores de produtos e serviços, além de sua capacidade de gestão. Contamos, ainda, com um pilar de apontamentos e setores controversos, que envolve a varredura em mídias, listas e processos administrativos e judiciais para identificar eventuais situações que possam desabonar as empresas com as quais nos relacionamos.

A análise é aplicada a 100% dos relacionamentos e produtos e inclui operações como câmbio, crédito para pessoas físicas e jurídicas e atividades do Investment Banking, como emissões de títulos de dívida (*Debt Capital Markets* - DCM) e de renda variável (*Equity Capital Markets* - ECM).



100% dos clientes, fornecedores e produtos submetidos à análise de RSAC.

## METODOLOGIA DE ANÁLISE



### Potencial de impacto social, ambiental e climático

Usamos a Taxonomia Verde da Febraban, a Lista de Categorização do Banco Europeu para Reconstrução e Desenvolvimento (*Categorisation List do European Bank for Reconstruction and Development* – EBRD), a Resolução CONAMA 237 e o Fator de Complexidade W da Cetesb para classificar o potencial risco.



### Capacidade de gestão social, ambiental e climática

Fazemos uma avaliação qualitativa da capacidade da empresa de gerir os principais riscos sociais, ambientais e climáticos inerentes à sua atividade. Para isso, usamos informações públicas divulgadas em relatórios de sustentabilidade, sites e agências de rating, entre outros.



### Apontamentos e setores controversos

Usamos pesquisas em bureau de mídias, listas e processos administrativos e judiciais aglutinados pela área de Prevenção à Lavagem de Dinheiro para fazer a avaliação qualitativa de desabonos de caráter social, ambiental e climático em que o cliente esteja envolvido.

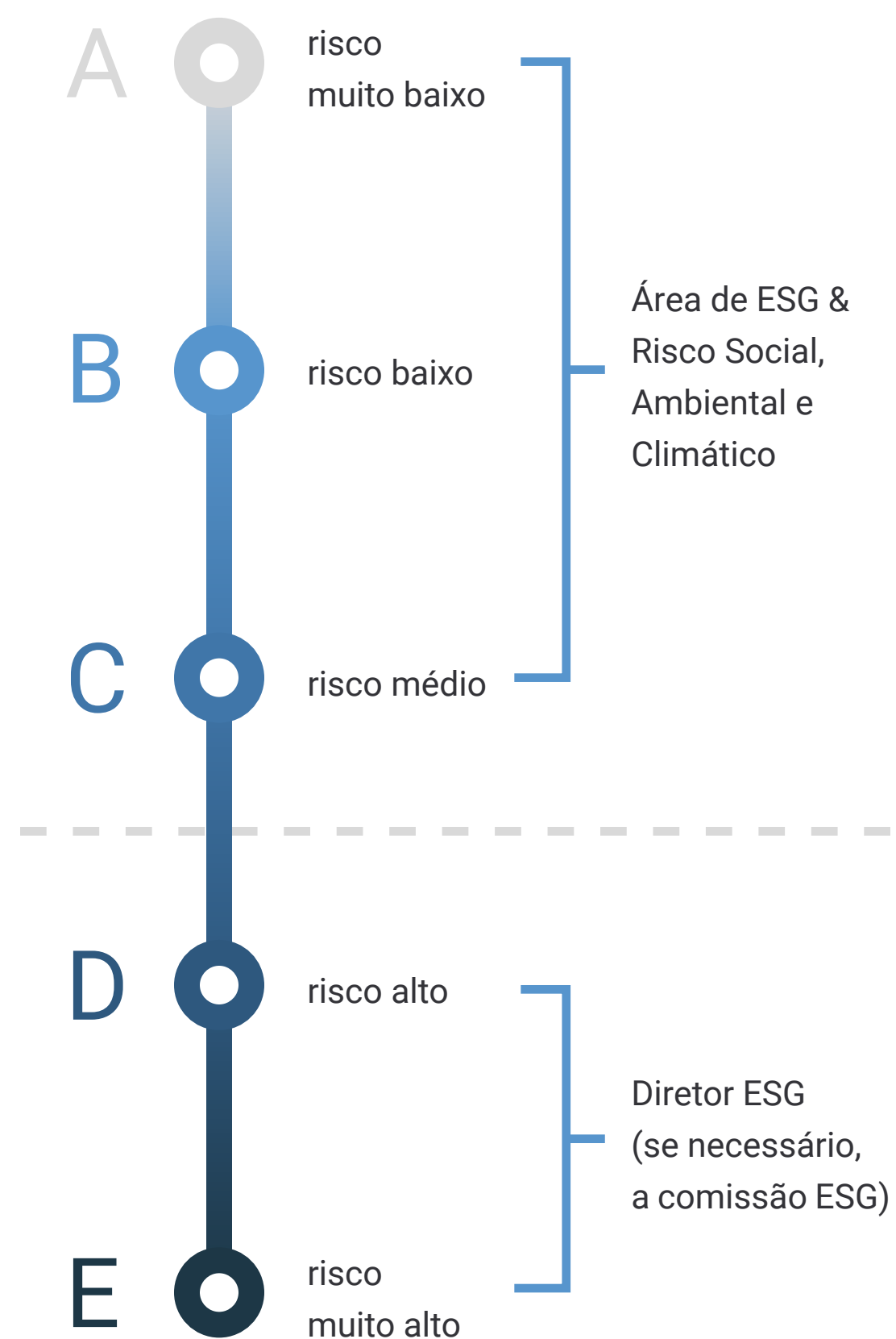
Nos processos de avaliação são considerados, ainda, a identificação de mídias negativas, processos administrativos ou judiciais e listas de caráter restritivo, como trabalho análogo ao de escravo, trabalho infantil, prostituição, áreas contaminadas, áreas embargadas (IBAMA, ICMBio), atuação em comunidades indígenas e tradicionais e questões de direitos humanos, entre outros.



A partir dessa avaliação, é elaborado um parecer sobre a empresa cliente ou fornecedora de produtos e serviços, atribuindo-lhe um rating correspondente. Os riscos são classificados em cinco níveis, de A a E, e quanto maior o nível de risco, mais elevada é a alçada de aprovação necessária.

Rating social,  
ambiente e climático

Alçada de  
aprovação



## SETORES PROIBIDOS E RESTRITOS

Proibimos qualquer tipo de vínculo ou relacionamento com empresas envolvidas em trabalho escravo ou análogo à escravidão, trabalho infantil e exploração sexual. Todas as operações realizadas com empresas de setores restritos são submetidas a uma avaliação detalhada conduzida pela área de ESG & Risco Social, Ambiental e Climático.

### SETORES RESTRITOS



Armamento



Tabaco e fumo



Amianto



Carvão mineral<sup>6</sup>



Frigoríficos



Mineração



Madeira



Siderurgia



Agronegócio



Petroquímica



Materiais radioativos



# ▶ IMOBILIÁRIO

GRI 2-1 | GRI 2-6



**+ de 25 fundos,**  
entre listados e não listados



**+ de 2,4 milhões**  
de cotistas



**+ de R\$ 21 bilhões**  
de Asset under Management (AuM), considerando a  
cota patrimonial dos fundos



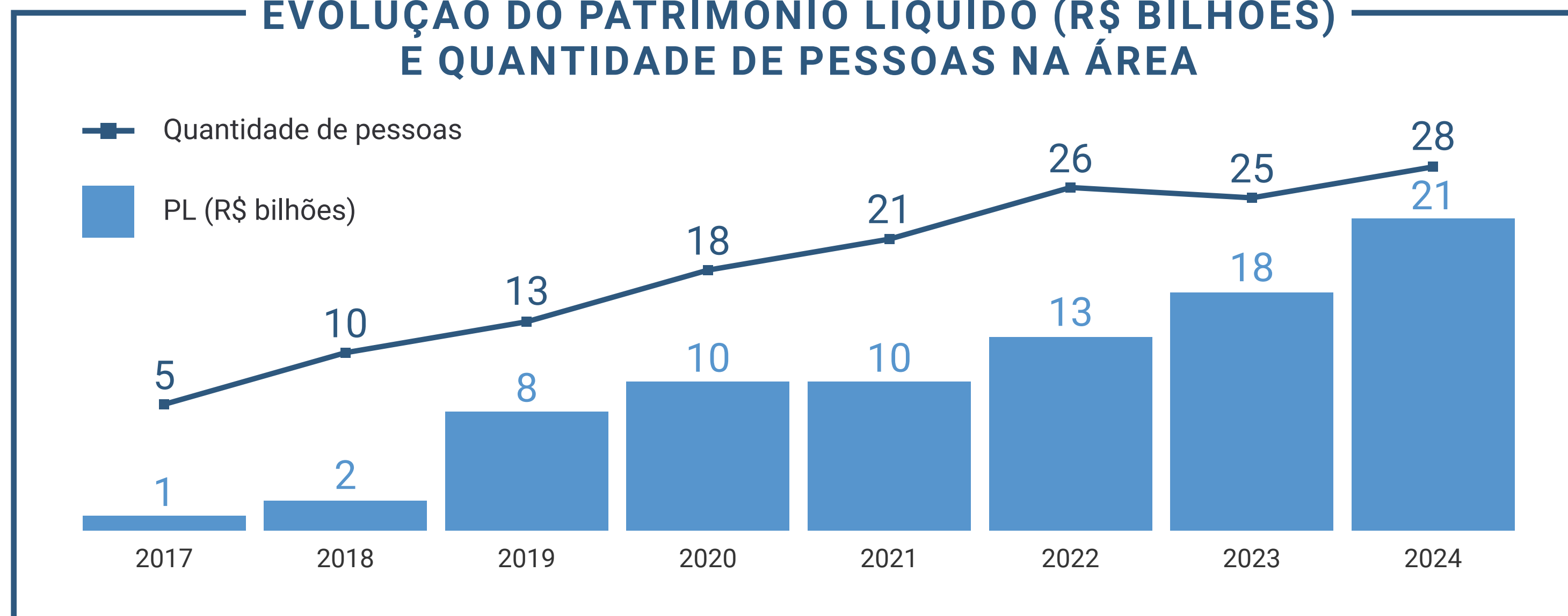
**3ª maior gestora**  
de imobiliários no ranking da ANBIMA



## COMO TEMOS EVOLUÍDO



### EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ BILHÕES) E QUANTIDADE DE PESSOAS NA ÁREA





# PRINCIPAIS FUNDOS

## FUNDOS DE ATIVOS REAIS

### Fundos de Rendas

#### XP MALLS

XPML11 - Gestão ativa shopping centers. Obtém renda com a exploração imobiliária de shopping e com ganho de capital na venda de ativos.

#### XP LOGÍSTICA

XPLG11 - Gestão ativa focada no segmento logístico. Obtém renda por meio de locação dos ativos e lucros imobiliários mediante reciclagem de portfólio.

#### XP INDUSTRIAL

XPIN11 – Gestão ativa focada no segmento industrial. Obtém renda por meio de exploração de galpões industriais detidos pelo fundo.

### Fundos de Desenvolvimento

#### XP IDEA!ZARVOS

Parceria com a Idea!Zarvos. Ganho de capital através de incorporações residenciais em São Paulo.

#### XP EXETER I e II

Parceria com a consultoria americana Exeter Property Group. Ganho de capital através do investimento direto ou indireto em ativos imobiliários do segmento logístico.

#### FIPs JHFS

Parceria com a JHSF para investimentos em ativos imobiliários nos EUA, sobretudo nas cidades de Miami e Nova York.

#### Carnaúba

Parceria com a Flow City Brasil para investimentos em desenvolvimento imobiliário de loteamentos e hotelaria na região do Preá, no Ceará.

#### Tishman

Parceria com a Oriz e TishmanSpeyer para desenvolvimento de um projeto multiuso, no Jardins, em São Paulo/SP, contemplando residencial de alto padrão, comercial e varejo.

## FUNDOS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E FOF

### Permutas / Recebíveis

#### MAXI RENDA

MXRF11 - Aplicação em CRIs e desenvolvimento imobiliário residencial, por meio de permutas financeiras.

#### XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO

XPCI11 - Aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, Debênture, LCI, LH e FIIs.

#### HABITAT LISTADO (HABT11) e XP HABITAT CETIPADO

Aplicação em CRIs pulverizados relacionados à desenvolvimento imobiliário residencial e de loteamentos.

#### MULTI RENDA

Aplicação majoritariamente em CRIs, e baixa exposição em permutas financeiras.

### Fundos de Fundos

#### XP SELECTION E FoF

Gestão ativa focada em alocação de cotas e FIIs listados.

#### XP HEDGE FUND

Aplicação preponderante em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo permutas financeiras.





# ESTRUTURA DE GOVERNANÇA

GRI 2-9 | GRI 2-10 | GRI 2-12 | GRI 2-23

A área imobiliária é gerida por um sócio do grupo XP, na posição de Gestor dos Fundos Imobiliários, responsável por tomar decisões estratégicas sobre todos os fundos, incluindo questões relacionadas a ESG e mudanças climáticas. O Líder do Fundo, designado pelo Gestor do Imobiliário, é responsável por implementar ações práticas, acompanhar o desempenho e reportar periodicamente os resultados ao Gestor do Imobiliário e aos investidores.

A escolha das lideranças é sempre baseada na experiência técnica e na avaliação de meritocracia da companhia. Os Líderes dos Fundos são apoiados por analistas de investimentos e por equipes técnicas das áreas de engenharia, jurídica, compliance, controladoria e estruturação, entre outras.

A avaliação e a deliberação sobre operações de investimento, alterações nas características dos ativos investidos e outras atividades são realizadas pelo Comitê de Investimentos, que se reúne periodicamente. Esse comitê é composto por gestores, líderes e analistas de fundos, incluindo profissionais de outras estratégias, além de representantes das áreas técnicas (convidados conforme a complexidade ou o tema das propostas) e um representante do time de Controles/Governança da XP Asset, com suporte da Área de Riscos. As decisões são aprovadas por unanimidade entre os gestores presentes.

## DUE DILIGENCE NOS INVESTIMENTOS

Dentro do procedimento decisório, conduzimos um rigoroso processo de *due diligence*, aplicado a todas as operações de investimento. Durante esse processo, utilizamos um questionário para avaliar temas ESG, considerando aspectos como localização do imóvel, transporte, certificações *green building*, eficiência energética, eficiência hídrica, gestão de resíduos e saúde e bem-estar.

## FÓRUM ESG IMOBILIÁRIO

Formado por analistas de investimentos, pela equipe de engenharia e com apoio de uma consultoria externa, o Fórum ESG Imobiliário tem uma atuação transversal, orientando e monitorando a integração do tema ESG nos diferentes fundos. O grupo reúne-se mensalmente para avaliar o progresso das ações e dos indicadores, bem como definir ações corretivas, se necessário. Decisões estratégicas que possam impactar a exposição ao risco dos fundos imobiliários ou que demandem investimentos são encaminhadas para aprovação dos Líderes dos Fundos e do Gestor dos Fundos Imobiliários, conforme a necessidade e a ocorrência desses eventos.

## MONITORAMENTO DA GESTÃO PATRIMONIAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Adotamos um processo integrado entre as áreas de gestão, financeira e técnica, garantindo eficiência operacional, valorização dos ativos e mitigação de riscos, com destaque para os seguintes processos, aplicáveis aos ativos reais que integram o portfólio:

### MONITORAMENTO FINANCEIRO E ECONÔMICO

- ▶ Análise de receita e ocupação
- ▶ Plano de Investimento anual
- ▶ Gestão de contratos de aluguéis
- ▶ Valuation e precificação dos ativos

### MONITORAMENTO OPERACIONAL E TÉCNICO

- ▶ Monitoramento de manutenção preventiva e corretiva
- ▶ Gestão de fornecedores e contratos de facilities
- ▶ Gestão de laudos técnicos
- ▶ Visitas periódicas pela equipe de Engenharia
- ▶ Controle de seguros patrimoniais e de responsabilidade civil

### MONITORAMENTO ESG E DE SUSTENTABILIDADE

- ▶ Acompanhamento dos consumos de energia, água e gestão de resíduos sólidos
- ▶ Avaliações de eficiência energética, hídrica e de gestão de resíduos
- ▶ Ações de engajamento de stakeholders.



# DESTAQUES ESG DO IMOBILIÁRIO

Embora grande parte das ações ESG esteja focada nos fundos de ativos reais, devido ao maior controle e poder de decisão que temos sobre eles, incentivamos e apoiamos iniciativas realizadas por nossos parceiros e investidas nos demais fundos. Veja, a seguir, alguns dos destaques.

## FUNDOS DE DESENVOLVIMENTO

### FII XP GRUPO CARNAÚBA

O projeto tem como objetivo maximizar o impacto social e ambiental positivo com esforços focados em cinco pilares: Urbanismo, Educação, Saúde, Gestão de Resíduos e Energia Renovável. Principais destaques em algumas dessas áreas, em 2024:

#### EDUCAÇÃO

Mais de 120 alunos foram capacitados no projeto Educação Profissionalizante, realizado em parceria com SENAI, FIEC e SESI. Cerca de 40 alunos participaram das turmas do projeto Educação para Jovens e Adultos, voltado para a formação de jovens e adultos que tiveram seus estudos interrompidos. Outro destaque foi a inauguração da Casa Instituto Camboa, um espaço dedicado a iniciativas de educação, cultura e meio ambiente para a comunidade. O local recebeu mais de 20 visitas de instituições e clientes, formou mais de 60 professores em cursos sobre gestão de resíduos e realizou seis oficinas de design.

#### GESTÃO DE RESÍDUOS

Por meio de projetos como Mais Vida Menos Lixo Barrinha e Mais Vida Menos Lixo Préá, buscamos transformar os resíduos da região em recursos para o desenvolvimento local. Em 2024, foram realizadas diversas ações de conscientização e cursos de educação ambiental, com os seguintes resultados obtidos:

- ▶ + 40 toneladas de resíduos recicláveis coletados
- ▶ 365 residências e 59 comércios cadastrados no programa
- ▶ 20 pontos de reciclagem instalados + 179 lixeiras residenciais + 7 kits praia
- ▶ + 800 famílias impactadas com maior geração de renda

#### ENERGIA RENOVÁVEL

O condomínio implementou sistemas inteligentes de drenagem, tratamento de água e esgoto, garantindo maior eficiência no gerenciamento de resíduos, além de medidas para a redução do consumo de água e energia. A iluminação de baixo impacto contribui para a preservação da biodiversidade local, enquanto as iniciativas de reflorestamento ajudam a proteger os biomas da região. Também foram adotadas medidas como a proibição de veículos movidos a combustão e a criação de vias exclusivas para pedestres e ciclistas, reduzindo substancialmente a emissão de gases de efeito estufa.

Com essas iniciativas, o condomínio conquistou o 1º lugar na categoria ESG e o 2º lugar na categoria Melhor Projeto de Loteamentos e Desenvolvimento Urbano no Prêmio GRI Awards.

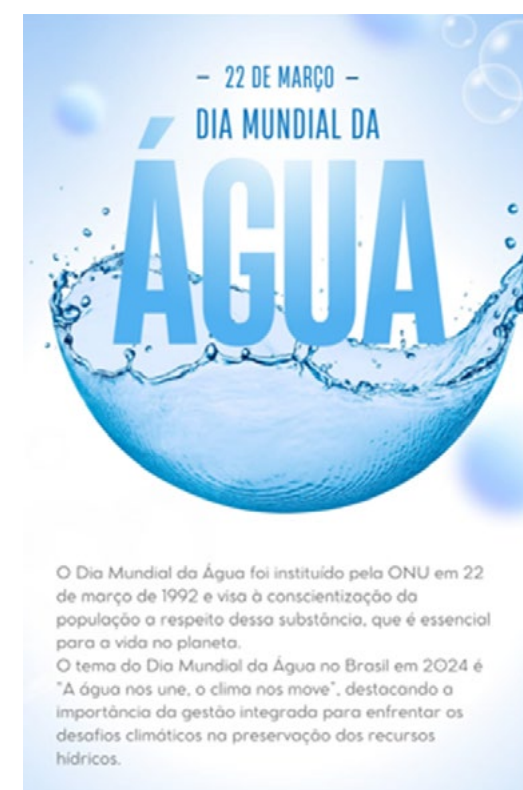




# FUNDOS DE ATIVOS REAIS

## XP INDUSTRIAL FII

As campanhas de conscientização ambiental e promoção de cuidados com a saúde contribuem à redução de custos operacionais e de impactos ambientais, além de favorecer a valorização do imóvel e a atração de locatários. Nos ativos do XP Industrial FII, apoiamos a realização de diferentes campanhas promovidas pela BBP (Brazilian Business Park).



Os ativos do fundo contam com poços de monitoramento da água, que realizam medições recorrentes ao longo do ano para identificar rapidamente eventuais contaminações no lençol freático, que possam ser causadas pelas atividades realizadas pelos locatários. Esse monitoramento permite uma atuação imediata, prevenindo danos ambientais descontrolados e promovendo a saúde dos usuários.

Por fim, realizamos estudos de viabilidade para a instalação de usinas fotovoltaicas, com o objetivo de assegurar que 100% do consumo das áreas comuns dos condomínios seja abastecido por energia renovável gerada no próprio local. As usinas em operação em parte dos ativos geraram, em 2024, um total de 120 MWh, o que corresponde ao consumo anual de 60 residências, ou de um prédio residencial de 15 andares.



Barão de Mauá



Gaia Ar



# FUNDOS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Realizamos *due diligence* técnica e ambiental em operações de crédito voltadas ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários localizados, em sua maioria, na cidade de São Paulo. Nesse processo, aplicamos o DDQ ESG (*Due Diligence Questionnaire*) para avaliar os critérios de sustentabilidade do projeto, das obras e o desempenho ambiental do futuro empreendimento.

Essas operações causam impacto social positivo. Estima-se que tenham contribuído para a geração de mais de 7 mil empregos na região em 2024.

Atualmente, contamos com 22 operações ativas de crédito para desenvolvimento de novos empreendimentos residenciais em São Paulo, com investimentos aprovados próximos a R\$ 900 milhões. Entre esses projetos, destacam-se cinco realizados em parceria com a incorporadora MITRE, com um investimento de até R\$ 308 milhões, considerando o financiamento à produção. Com isso, a Mitre se tornou uma de nossas principais incorporadoras parceiras.

A Mitre tem buscado obter a certificação AQUA em seus empreendimentos. O empreendimento Raízes L'avenir já está certificado na etapa de pré-projeto enquanto o Haus Mitre Edition NY e o Raízes Jardim São Paulo já foram certificados também na fase de projeto. Todos eles dependem da conclusão dos da obra para seguirem com o processo de certificação da última etapa. Algumas das estratégias implementadas:

## FASE DE PROGRAMA (PRÉ-PROJETO)

- ▶ Análise do local e entorno.
- ▶ Especificação de materiais com melhor desempenho ambiental.
- ▶ Melhorias na envoltória para melhor eficiência energética.
- ▶ Gestão eficiente de drenagem e de resíduos.
- ▶ Estratégias para conforto térmico, acústico e ventilação.

## FASE DE CONCEPÇÃO (PROJETO)

- ▶ Redução do consumo energético (meta  $\geq 20\%$ ).
- ▶ Redução do consumo de água (meta  $\geq 20\%$ ).
- ▶ Estratégias para manutenção predial e acessibilidade.
- ▶ Medidas de segurança e controle da qualidade do ambiente interno.

## FASE DE REALIZAÇÃO (EXECUÇÃO E USO)

- ▶ Rastreabilidade de materiais e monitoramento da cadeia de fornecimento.
- ▶ Gestão ambiental no canteiro de obras.
- ▶ Reaproveitamento mínimo de 50% dos resíduos das obras.
- ▶ Garantia da qualidade da água para consumo humano.

A Mitre é certificada como Empreendedor AQUA, que reconhece empresas do setor da construção civil que demonstram um compromisso contínuo com a sustentabilidade. Diferentemente da certificação aplicada a projetos específicos, o selo Empreendedor AQUA reconhece a capacidade da empresa de conduzir e entregar empreendimentos sustentáveis de forma sistêmica.



Haus Mitre Edition NY



Raízes L'avenir



Raízes Jardim São Paulo



# STAKEHOLDERS

GRI 2-29

Mantemos um Programa de Engajamento ESG com nossos principais stakeholders, com base nos princípios do framework AA1000SES (*Stakeholder Engagement Standard*). O processo é contínuo e dinâmico e, sempre que necessário (aquisição de novos ativos, por exemplo), novos stakeholders são incluídos e novas ações podem ser desenvolvidas.

MAPEAMENTO DE STAKEHOLDERS

IDENTIFICAÇÃO DO PROPÓSITO DE ENGAJAMENTO

DEFINIÇÃO DAS AÇÕES DE ENGAJAMENTO

ACOMPANHAMENTO



# COLABORADORES

## PROPÓSITO DO ENGAJAMENTO

- ▶ Gerar Motivação
- ▶ Reter talentos
- ▶ Maximizar resultado ESG da organização
- ▶ Incorporar a cultura ESG na operação diária da organização

## AÇÕES DE ENGAJAMENTO

- ▶ Saúde, Segurança e Bem-estar
- ▶ Diversidade e Inclusão
- ▶ Treinamento e Desenvolvimento
- ▶ Satisfação e Engajamento
- ▶ Meritocracia e Desempenho
- ▶ Programa de Remuneração e incentivo

“Sinto-me extremamente motivado em trabalhar na XP e acredito que meu trabalho gera um impacto significativo tanto para a sociedade quanto para o meio ambiente. Por exemplo, através da coleta de dados dos ativos e do engajamento contínuo com locatários e administradores prediais.”

Rodrigo Veras,  
equipe de Engenharia da XP Asset.

## DIVERSIDADE E INCLUSÃO

Um ambiente diverso e inclusivo agrega diferentes experiências e perspectivas, o que nos possibilita entender melhor as demandas dos consumidores, além de impulsionar a inovação e gerar impacto positivo na vida de milhões de brasileiros. Compartilhamos as metas de diversidade estabelecidas pelo grupo XP, cujos indicadores podem ser consultados no Relatório Integrado da XP Inc.

### NOSSAS METAS ATÉ 2030

40% de mulheres na companhia

24% de pessoas negras

15% de pessoas negras em cargos de liderança

+5% de pessoas com deficiência

Como iniciativa voluntária dos nossos colaboradores, a XP conta com grupos de afinidade que desempenham um papel fundamental no direcionamento de ações para promoção da diversidade e inclusão. Cada grupo se compromete a oferecer um espaço seguro e acolhedor, atuando como uma rede de apoio para que seus membros se conectem e colaborem no desenvolvimento de cada tema dentro da empresa.

**MLHR3:** promove a igualdade e a equidade de gênero, oferecendo mentorias e ações de conscientização para os colaboradores.

**INCLUIR:** foca na acessibilidade física, digital e comportamental, além da conscientização sobre questões relacionadas à deficiência.

**BLACKS:** apoia a conscientização sobre racismo estrutural e desigualdades raciais no ambiente corporativo.

**SEJA:** desenvolve estratégias para ampliar a diversidade e a inclusão das pessoas LGBTQIAPN+.



## TREINAMENTO E DESENVOLVIMENTO

Investir no desenvolvimento dos colaboradores por meio de treinamentos contínuos não apenas aprimora competências técnicas e estratégicas, mas também fortalece a cultura organizacional e viabiliza a implementação de boas práticas ambientais, sociais e de governança. A qualificação constante permite que a equipe acompanhe tendências, compreenda desafios e contribua ativamente para a melhoria dos indicadores, tornando a sustentabilidade um pilar efetivo do negócio.

Todos os colaboradores devem cumprir uma rotina anual obrigatória de treinamento sobre Compliance, feitos em plataforma online com teste de retenção de conteúdo. Alguns dos temas abordados são Código de Ética e Conduta, Política Anticorrupção, Segurança da Informação e Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

Para estimular o desenvolvimento profissional contínuo de nossos colaboradores, contamos com programas de qualificação e treinamento:

**Onboarding XP:** Jornada de 90 dias para novos colaboradores, incluindo uma integração inicial de três dias sobre ferramentas básicas, seguida de encontros híbridos com diretores de cada vertical ao longo do período.

**Programa de estágio:** Onboarding personalizado e uma trilha de 90 dias de desenvolvimento exclusivo para estagiários.

**Campus XP:** Ambiente virtual de desenvolvimento autogerido assíncrono, que hospeda treinamentos, cursos e materiais informativos.

**Desenvolvimento da liderança:** Por acreditarmos que a liderança desempenha um papel crucial no sucesso da XP Inc., realizamos ações de desenvolvimento com esse grupo, incluindo: Academia de Líderes, Almoço de Líderes Executivos, Offsite Liderança e Xponential Executive.

Além dos treinamentos oferecidos pela XP Inc., a equipe do Imobiliário realiza anualmente um treinamento específico no tema ESG. Em 2024, focamos o treinamento nos seguintes temas:

- ▶ Resultados da avaliação GRESB *Real Estate Assessment*, com destaque para as forças e oportunidades de melhoria nos fundos participantes.
- ▶ Conceitos sobre gases de efeito estufa.
- ▶ Gestão de riscos climáticos para ativos imobiliários.

Para fortalecer ainda mais a cultura de desenvolvimento contínuo, o grupo XP possui um ciclo robusto de meritocracia e desempenho, com metas bem definidas e desdobradas para as equipes, que garante resultados constantes, melhoria contínua e transparência sobre os objetivos a serem alcançados. Os colaboradores são avaliados semestralmente por meio da Avaliação 360°, na qual recebem feedback de líderes, pares e demais stakeholders, com base em dois pilares principais: desempenho e aderência à cultura.

Nas avaliações da equipe do setor imobiliário, há um campo específico para que cada colaborador possa descrever sua participação em temas ESG, com meta compartilhada. O resultado dessa avaliação será considerado na composição da remuneração variável do colaborador.

## SAÚDE, SEGURANÇA E BEM-ESTAR DOS COLABORADORES

O bem-estar de nossos colaboradores é essencial para mantermos um ambiente colaborativo, positivo e produtivo. Por isso, buscamos oferecer um pacote de benefícios que apoie e promova a saúde física, mental e financeira de cada profissional. Os indicadores relacionados ao tema podem ser consultados no relatório da XP Inc.

## SATISFAÇÃO E ENGAJAMENTO

Medimos a satisfação de nossos colaboradores periodicamente e disponibilizamos canais anônimos e independentes das avaliações de desempenho, para que cada funcionário possa contribuir com o processo de melhoria contínua e atuar como guardião do nosso Código de Ética e Conduta. A cada dois meses, realizamos a Pesquisa de Pulso, que inclui uma questão sobre eNPS (Employee Net Promoter Score). Com base nos resultados, as equipes recebem incentivo para buscar soluções às questões identificadas e elaborar planos de ação que aprimorem o ambiente organizacional.



# GESTORES PREDIAIS

## PROPÓSITO DO ENGAJAMENTO

- ▶ Maior alinhamento da operação com objetivos ESG dos fundos
- ▶ Incentivar a adoção ações ESG nos ativos
- ▶ Reduzir e controlar riscos

## AÇÕES DE ENGAJAMENTO

- ▶ Seleção e homologação de empresas
- ▶ Integração de critérios ESG nas parcerias e contratos
- ▶ Treinamentos e workshops sobre práticas ESG
- ▶ Distribuição de Cartilha ESG e informativos sobre temas específicos
- ▶ Desenvolvimento de estudos de caso para destacar melhores práticas de ESG
- ▶ Visitas e reuniões regulares

“ Os constantes treinamentos sobre ESG são ferramentas fundamentais para a implementação de práticas mais eficientes no dia a dia do ativo. É motivador trabalhar em um ambiente onde há uma preocupação real com o impacto ambiental e uma busca contínua por melhorias.”

**Daniel Brandes,**  
gestor operacional do Syslog Galeão.

Em 2024, realizamos uma série de reuniões com gestores prediais e visitas aos ativos em operação, com destaque para os ativos do fundo XP LOG. Durante essas atividades, conseguimos coletar feedbacks e orientá-los sobre eficiência energética, gestão hídrica e manejo de resíduos sólidos.

No fundo XP MALLS, realizamos reuniões com 100% dos administradores dos shopping centers, incluindo os ativos adquiridos em 2024, com o objetivo de conscientizá-los sobre a importância da implementação de estratégias ESG nos ativos e alinhar o processo de coleta de informações ao longo do ano.

Também desenvolvemos e distribuimos informativos sobre temas específicos de ESG, tais como:

- ▶ Compra de Certificados de Energia Renovável.
- ▶ Ações ESG para locatários e comunidade.
- ▶ Recomendações para a melhoria da gestão de resíduos sólidos.





# LOCATÁRIOS

## PROPÓSITO DO ENGAJAMENTO

- ▶ Promover práticas sustentáveis no uso dos imóveis
- ▶ Fortalecer colaboração em iniciativas ESG
- ▶ Atendimento aos objetivos ESG dos fundos

## AÇÕES DE ENGAJAMENTO

- ▶ Inclusão de cláusulas *green lease* nos contratos de locação
- ▶ Programa de Satisfação dos locatários
- ▶ Distribuição de Guia ESG e informativos sobre temas específicos
- ▶ Realização de reuniões individuais
- ▶ Realização de eventos focados em aumentar a conscientização sobre ESG

“ O Syslog Perus conta com uma instalação moderna, que inclui um sistema de iluminação com tecnologia LED e um sistema de reuso de água. Esses investimentos proporcionam a redução do consumo de água e energia durante a operação e reforçam o comprometimento da XP com a qualidade de seus imóveis e a preocupação com o impacto ambiental.”

**Camila de Freitas Ribeiro,**  
Supervisora de manutenção do Syslog Perus.

Em 2024, buscamos nos aproximar de locatários mais maduros no tema ESG, especialmente nos ativos do fundo XP LOG, para fortalecer as ações colaborativas e promover a troca de experiências. Em parceria com uma de nossas locatárias, realizamos um estudo de viabilidade para certificação LEED O+M em um dos ativos logísticos do nosso portfólio. Conseguimos, assim, aprofundar o entendimento sobre a operação de alguns dos locatários e, inclusive, orientá-los na adoção de medidas para reduzir o consumo resultante de suas atividades operacionais.

Ao longo do ano, continuamos a distribuir nosso Guia ESG para locatários e a Cartilha de Orientações ESG para Obras e Reformas para todos os novos locatários. Também desenvolvemos e distribuímos informativos sobre temas específicos de ESG, tais como Compra de Certificados de Energia Renovável, e Recomendações para Melhoria de Gestão de resíduos sólidos.

## PROGRAMA DE SATISFAÇÃO DOS LOCATÁRIOS

Neste ano, nossos esforços foram direcionados a atender às solicitações feitas na pesquisa realizada em 2023. Parte das ações que exigiam investimentos, especialmente nos ativos do fundo XP LOG, foram incluídas no CAPEX de 2024, enquanto outras, relacionadas a garantias de obra, já foram executadas imediatamente.

As demandas que envolvem soluções mais complexas, como a melhoria do isolamento térmico da cobertura de galpões logísticos, são permanentemente estudadas e implementadas conforme a viabilidade. A solução definitiva depende também de um trabalho conjunto com as locatárias, para melhor compreender suas operações e necessidades específicas.

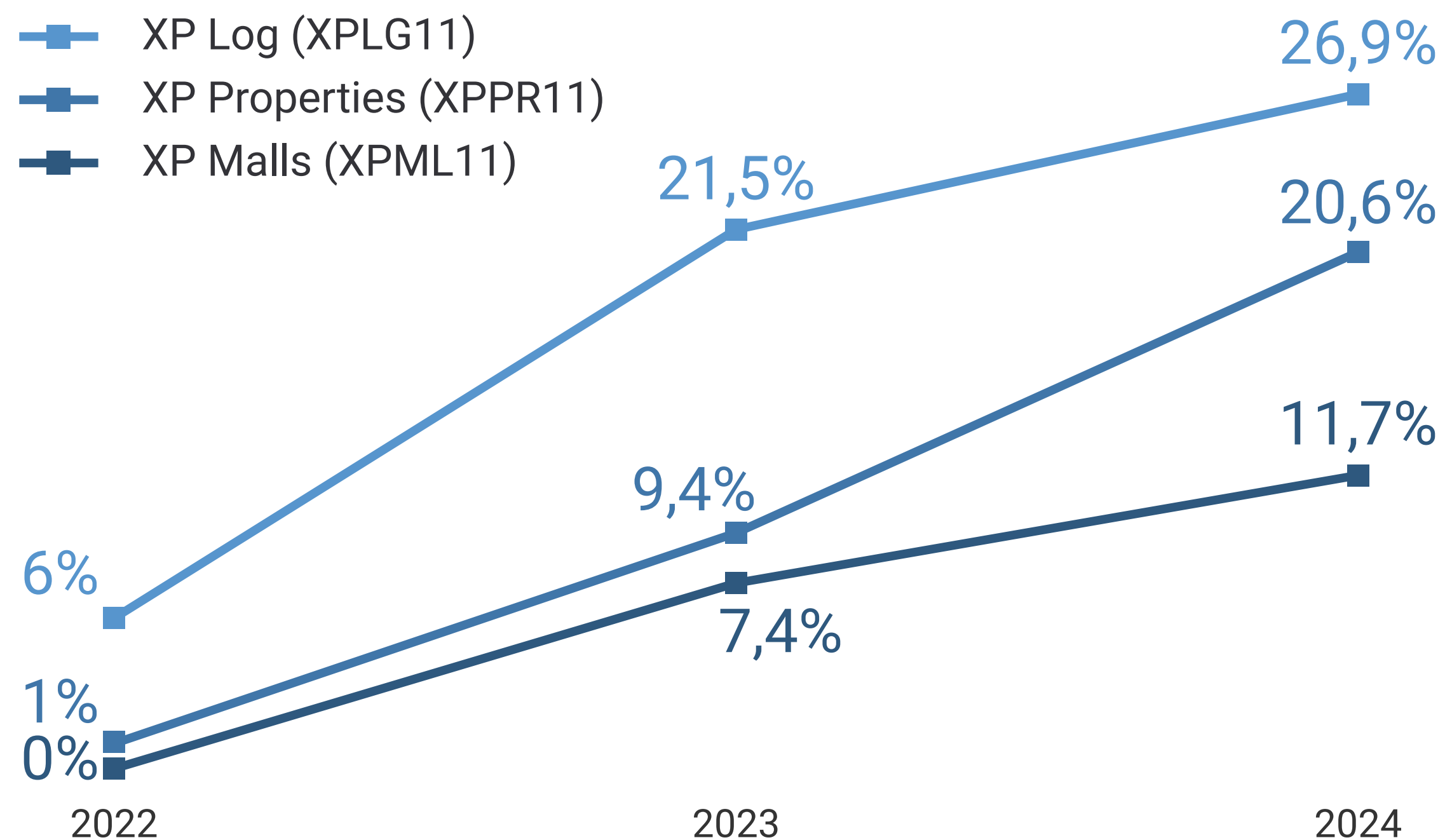
No fundo XP PROPERTIES, a maioria das solicitações estava relacionada à promoção da saúde e bem-estar dos usuários, como a instalação de espaços para socialização e prática de atividade física, além da realização de campanhas sociais, ambas alinhadas aos nossos objetivos. Essas ações estão permanentemente no radar da nossa equipe e dos administradores prediais e são implementadas sempre que se mostram viáveis. Por fim, atuamos para melhorar a comunicação e dar mais destaque para as ações realizadas pelo condomínio.



## INCLUSÃO DE CLÁUSULAS GREEN LEASE NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Nos fundos XP LOG e XP PROPERTIES, mantemos a prática das cláusulas *green lease* nos contratos de locação, estabelecida desde 2022, com evolução significativa no indicador. No fundo XP PROPERTIES, o aumento no percentual de contratos com cláusulas *green lease* acompanhou a elevação da taxa de ocupação, uma vez que essas cláusulas são aplicadas no fechamento de novos contratos e no aditamento de contratos existentes.

No fundo XP MALLS, é mantido contato contínuo com as administradoras para compreender as peculiaridades operacionais de cada empresa e buscar alinhamento entre nossos objetivos e suas rotinas de gestão. Já implementamos a prática de incluir itens de ESG em parceria com algumas administradoras e seguimos em diálogo com outras administradoras para identificar formas alternativas de viabilizar essa implementação.



### VOCÊ SABIA?

As cláusulas de *Green Lease* são disposições específicas incorporadas em nossos contratos de locação com o objetivo de promover práticas sustentáveis no uso e na operação dos espaços, incentivando uma relação colaborativa entre locador e locatário. A intenção é que ambas as partes se beneficiem com economia em despesas condominiais, melhoria na eficiência operacional do edifício e um ambiente mais saudável e de maior qualidade para os usuários.



# COMUNIDADES LOCAIS

## PROPÓSITO DO ENGAJAMENTO

- ▶ Promover o desenvolvimento social e econômico local
- ▶ Promover impacto ambiental positivo dos empreendimentos na sua vizinhança
- ▶ Fomentar o diálogo e a inclusão social

## AÇÕES DE ENGAJAMENTO

- ▶ Obras de manutenção e melhorias na infraestrutura no entorno dos ativos
- ▶ Organização de eventos sobre temas ambientais, como reciclagem, conservação de recursos e práticas sustentáveis

## XP MALLS

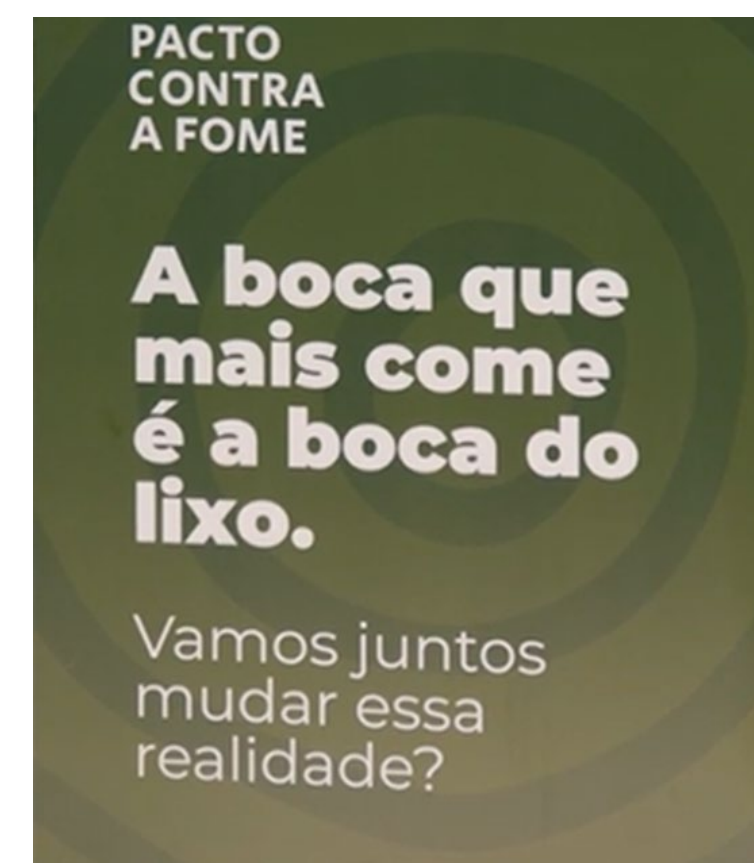
Os ativos do fundo possuem maior interação com as comunidades locais. Por esse motivo, a realização de eventos abertos ao público é mais frequente. Em 2024, registramos mais de 80 ações, tanto temporárias quanto permanentes, que abordaram temas como preservação ambiental, promoção da saúde, diversidade e inclusão social.



**Estação BH – Cinematerna:** sessão mensal de cinema adaptada para mães com bebês de até 18 meses, com som e ar-condicionado suaves, iluminação reduzida e trocadores disponíveis.



**Tietê Plaza Shopping – Campanha Solidária SOS Rio Grande do Sul:** arrecadação de doações para as vítimas das enchentes no Rio Grande do Sul.



**Catarina Fashion Outlet – Pacto Contra a Fome:** campanha de conscientização sobre o desperdício de alimentos.



**Grand Plaza Shopping- Circuito da Saúde:** exames gratuitos de pressão arterial, bioimpedância e glicemia.

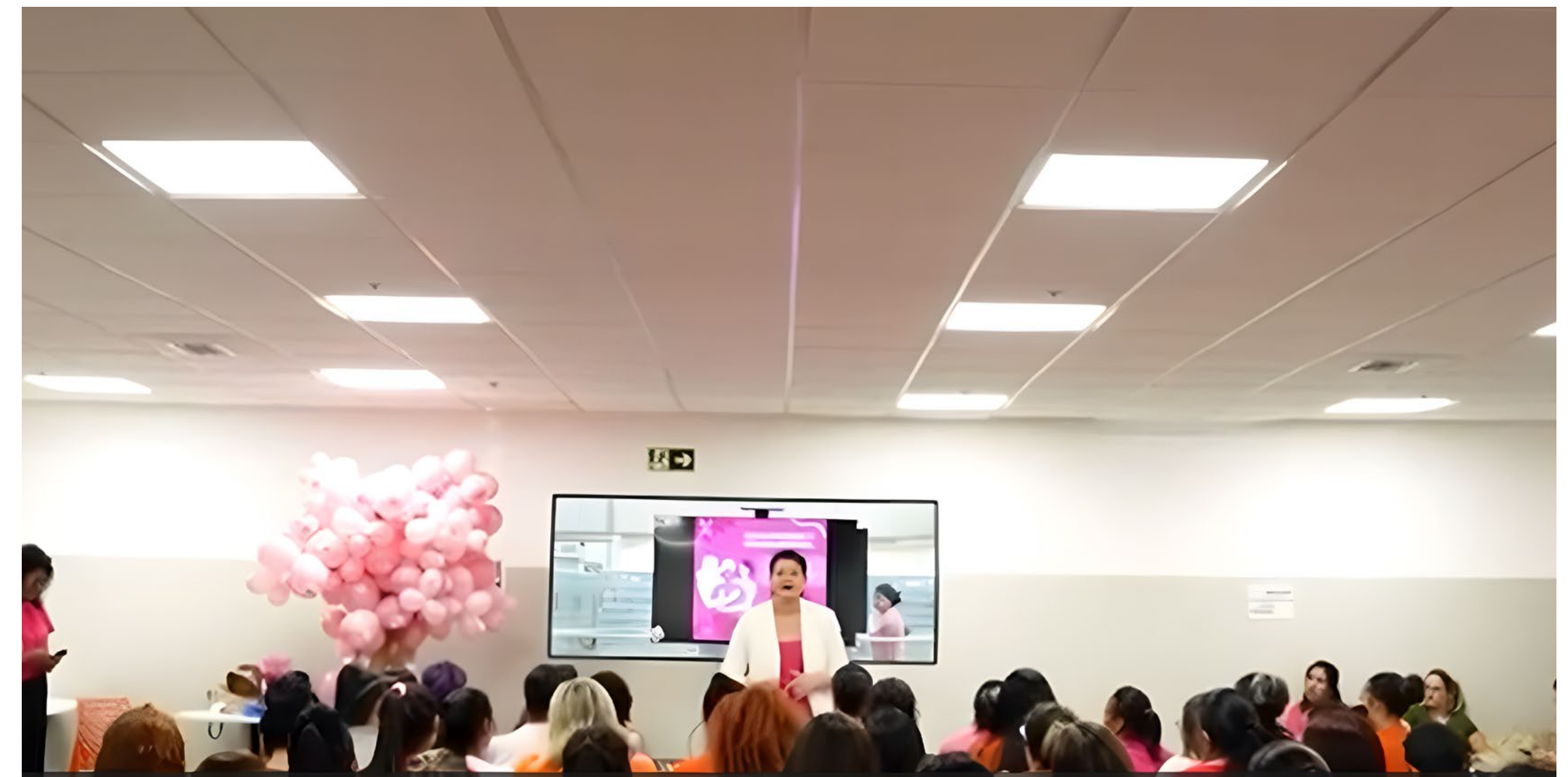


# XP LOG

No Santana Business Park, foi realizada uma campanha com o objetivo de arrecadar água potável e itens de higiene pessoal para serem enviados ao Rio Grande do Sul e apoiar pessoas atingidas pela enchente. Entre os itens solicitados estavam sabonetes, shampoos, pastas e escovas de dente, desodorantes, absorventes, fraldas, lenços umedecidos, entre outros. O condomínio se responsabilizou pela coleta e entrega das doações e disponibilizou alternativas para quem desejasse contribuir, como o PIX oficial do Governo do Rio Grande do Sul.

O condomínio Syslog Galeão realiza doações frequentes para a Associação de Moradores local. Em 2024, foram promovidas quatro ações sociais: Páscoa, Dia das Mães, Dia das Crianças e Natal. Em cada uma delas, aproximadamente 150 famílias foram beneficiadas.

Por fim, o CD Gravataí realizou algumas campanhas de conscientização relacionadas à saúde e bem-estar ao longo do ano, com destaque para o Outubro Rosa e Novembro Azul.





# XP PROPERTIES

O Edifício Corporate Evolution realizou uma Campanha do Agasalho em junho de 2024, em parceria com a Cruz Vermelha São Paulo, com o objetivo de apoiar pessoas em situação de vulnerabilidade, especialmente aquelas que vivem nas ruas. A meta foi arrecadar mais de 80 toneladas de agasalhos, cobertores e itens de higiene pessoal e limpeza, beneficiando aproximadamente 60 mil pessoas que enfrentam o rigor do inverno.



Ao longo do ano, o Edifício Corporate Evolution também promoveu campanhas de adoção de pets, em parceria com o Grupo Iguatemi.



Por fim, o condomínio FL Plaza realizou campanhas de arrecadação de material escolar em janeiro de 2024. Em abril, para celebrar o Dia Mundial do Livro, promoveu uma ação de arrecadação de livros e coletou mais de 400 exemplares. Durante o inverno, o condomínio coletou cerca de 700 peças de roupas. Todos os materiais foram enviados à instituição Santo Mártires.





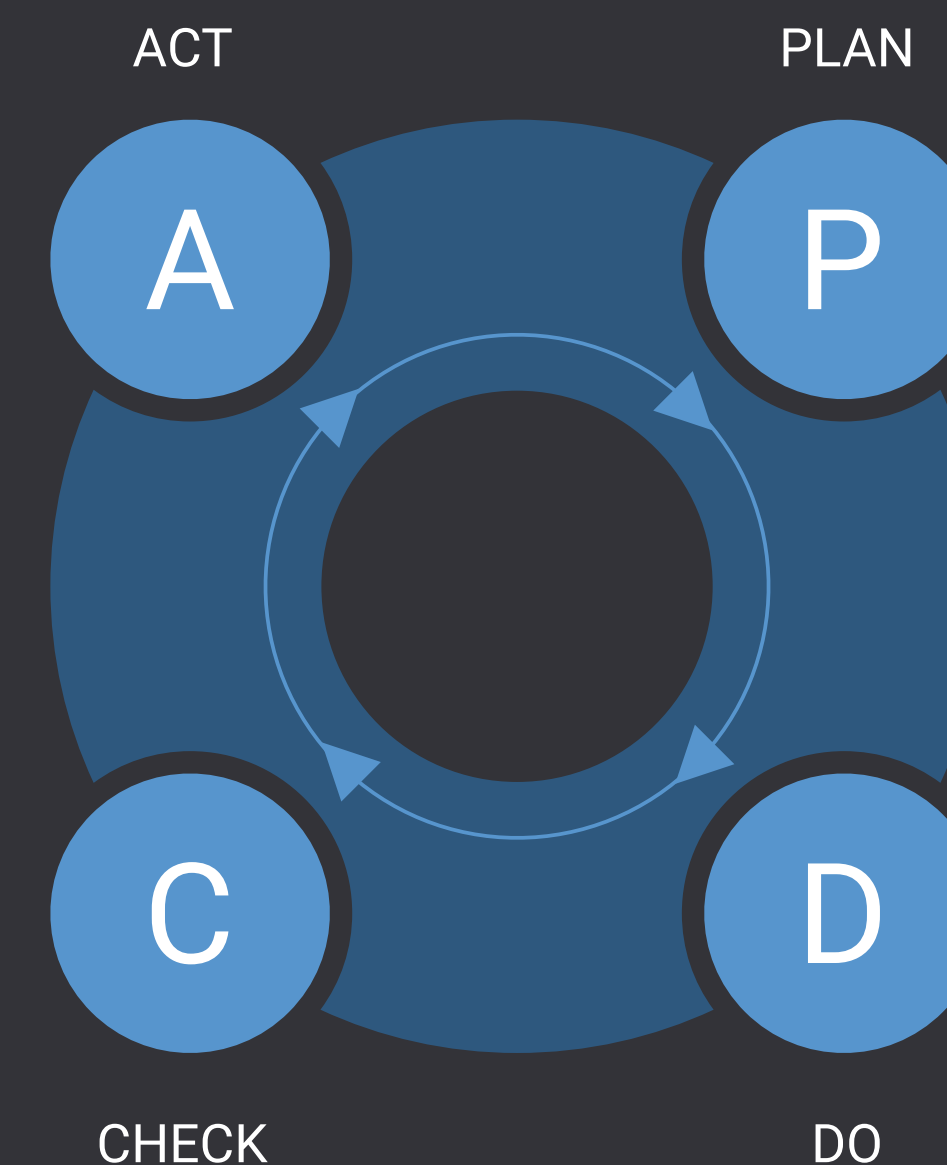
# ▶ DESEMPENHO AMBIENTAL

GRI 302 | GRI 303 | GRI 305 | GRI 306

Com o objetivo de melhor gerenciar os nossos impactos, riscos e oportunidades no tema de ESG, adotamos um processo sistemático de gestão baseado no ciclo PDCA da ISO 14001.

- ▶ Executar ações corretivas ou ações alternativas para alcance das metas estabelecidas
- ▶ Fornecer feedback e sugestões aos envolvidos
- ▶ Revisar e atualizar procedimentos e documentos de apoio

- ▶ Monitorar o progresso das atividades e das metas
- ▶ Identificar desvios em relação ao planejamento
- ▶ Analisar os resultados da avaliação *GRESB Real Estate Assessment*
- ▶ Analisar as respostas da Pesquisa de Satisfação dos locatários



- ▶ Revisar os objetivos e metas ESG
- ▶ Identificar oportunidades de melhorias e analisar o benchmark
- ▶ Definir verba e orçamento para ESG
- ▶ Elaborar Plano de Ação Anual ESG
- ▶ Definir Plano de Investimento Anual do fundo

- ▶ Executar as atividades definidas no Plano de Ação e Plano de Investimentos
- ▶ Executar o Plano de Manutenção Preventiva
- ▶ Contratar serviços previstos e aprovados
- ▶ Coletar e organizar registros e documentos
- ▶ Realizar visitas periódicas aos imóveis pela equipe de engenharia da XP Asset
- ▶ Submeter fundos selecionados para a avaliação *GRESB Real Estate Assessment*
- ▶ Realizar a Pesquisa de Satisfação dos locatários



Temos ações específicas para cada etapa do nosso processo de gestão de portfólios imobiliários:

## AQUISIÇÃO DE ATIVOS

- ▶ Realização de análises e vistorias para avaliação de riscos (incluindo ambientais)
- ▶ Aplicação de DDQ ESG como um dos critérios de decisão de investimento

## ATIVOS EM DESENVOLVIMENTO

- ▶ Recomendações de boas práticas de canteiro de obras
- ▶ Visitas regulares realizadas pela equipe de engenharia da XP Asset
- ▶ Verificações de conformidade realizadas por uma terceira parte independente (empresa gerenciadora)

## ATIVOS EM OPERAÇÃO

- ▶ Realização de Avaliações Técnicas de Construções por terceira parte
- ▶ Investimentos para melhorar desempenho ambiental e conforto aos usuários
- ▶ Engajamento com locatários e administradoras prediais
- ▶ Coleta de dados para monitorar impacto ambiental (consumo de energia, consumo de água, emissões de GEE e gestão de resíduos sólidos)

# DESTAQUES AMBIENTAIS DE 2024

## ENGAJAMENTO DE LOCATÁRIAS E GESTORAS PREDIAIS

Distribuição de Cartilha ESG e de informativos sobre temas específicos, como uso de energia renovável, gestão de resíduos sólidos, e realização de ações ESG com os locatários e a comunidade local. Procuramos intensificar a frequência de reuniões com esse grupo para melhorar e entender as suas demandas e necessidades.

## AUTOMATIZAÇÃO DA COLETA DE DADOS AMBIENTAIS

Implementação de tecnologias de automação e inteligência artificial para envio de mensagens e elaboração de relatórios, leitura e validação automatizada das informações recebidas sobre consumo de energia, água e gestão de resíduos sólidos.

## CONSOLIDAÇÃO DOS SISTEMAS DE TELEMETRIA

Testes e validações dos dados coletados, revisão da instalação, configuração do sistema de monitoramento dos dados, e treinamento da equipe envolvida.

## INCENTIVO AO USO DE ENERGIA RENOVÁVEL

Orientação e incentivo aos locatários e administradores prediais para a aquisição de Certificados de Energia Renovável (REC), com o objetivo de assegurar o uso de fontes de energia limpa em nossos ativos.



# ESTRATÉGIA DE RESILIÊNCIA CLIMÁTICA E NET ZERO

Na jornada rumo à economia de baixo carbono, temos intensificado nossos esforços para compreender melhor as emissões associadas à operação de nossos ativos. Esse aprofundamento viabiliza o mapeamento das principais fontes e da magnitude dessas emissões, além de possibilitar a definição de metas estratégicas de redução e a implementação de planos para alcançar a neutralidade de carbono em nosso portfólio imobiliário.

Desde 2019, a XP Inc. compensa 100% das emissões de gases de efeito estufa dos escopos 1 e 2, resultantes de suas atividades diretas, por meio da aquisição de créditos de carbono. Com relação às emissões associadas à operação de nossos ativos, realizamos ações para reduzir o consumo de combustíveis fósseis e de energia elétrica, incentivar o uso de fontes renováveis de energia, e engajar as empresas locatárias para que contribuam com o movimento.

Ao longo dos últimos anos, implementamos ações que reforçam nosso compromisso com o tema, especialmente nos ativos onde temos maior controle operacional, como nos ativos do fundo XP LOG.

- ▶ Avaliações técnicas de construção para aprofundar o conhecimento sobre os sistemas e equipamentos existentes e planejar os investimentos necessários para aprimorar o desempenho energético dos ativos nos próximos anos.
- ▶ Instalação de medidores para separar o consumo de áreas comuns (onde há maior controle operacional) do consumo das áreas locadas. Realizamos, ainda, estudos sobre o uso de telemetria para monitorar o consumo dos ativos em tempo real, com o objetivo de combater desperdícios e eliminar ineficiências operacionais.
- ▶ Investimentos em eficiência energética, como a substituição gradual de lâmpadas por tecnologia LED e a melhoria do isolamento térmico dos galpões.

Em 2024, realizamos uma ampla ação de engajamento de locatários e administradores prediais, que incluiu a distribuição de materiais informativos, e reuniões para conscientizá-los sobre a importância do uso de energia renovável certificada.

No fundo XP LOG, adquirimos **Certificados de Energia Renovável (REC)** para 100% do consumo das áreas comuns dos ativos nas regiões Sul e Sudeste sob nossa gestão condominial. Também viabilizamos a compra desses certificados para parte das áreas locadas, seja com recursos do fundo ou por meio do engajamento das empresas locatárias. Como resultado, nesse fundo, garantimos que 36% do consumo total passasse a contar com essa certificação.

## PERCENTUAL DO CONSUMO DE ENERGIA COM REC

XP LOG	36%
XP PROPERTIES	33,1%
XP MALLS	4,6%

Em relação aos riscos climáticos, iniciamos um trabalho para compreender melhor a exposição do nosso portfólio imobiliário e planejar ações futuras. Aprovamos a realização de um estudo inicial em um dos ativos do fundo XP LOG, com o objetivo de aprofundar o entendimento sobre o tema e avaliar como expandir as ações para os demais ativos do portfólio, considerando as diferentes fases: aquisição, desenvolvimento e operação.

### VOCÊ SABIA?

Os Certificados de Energia Renovável garantem que uma determinada quantidade de energia consumida por uma empresa foi gerada a partir de fontes renováveis. Eles apoiam as empresas na descarbonização de suas matrizes energéticas e redução de emissões, ajudando-as a alcançar suas metas de sustentabilidade.



# DESEMPENHO AMBIENTAL DO PORTFÓLIO

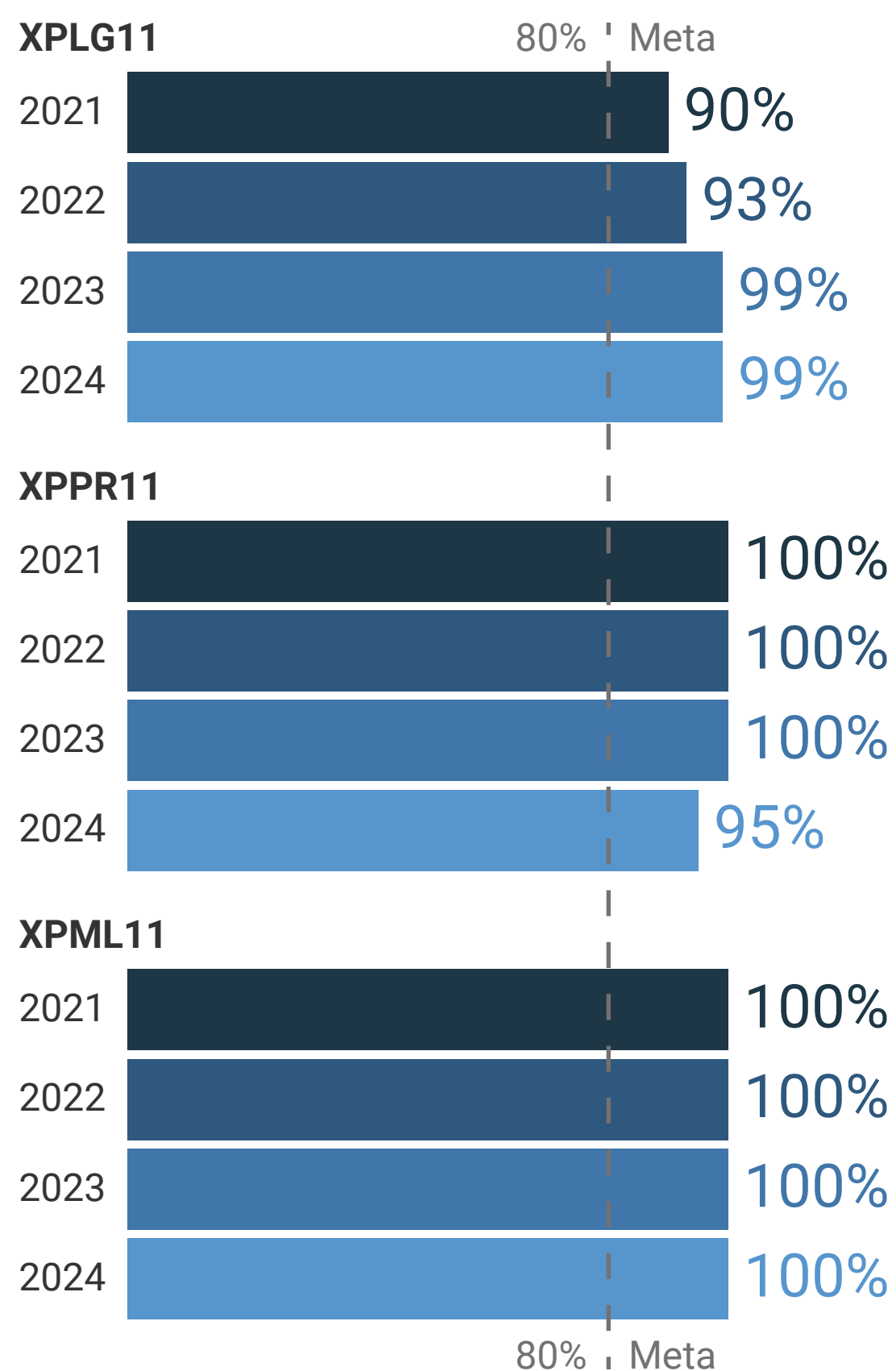
Considerando que grande parte do impacto ambiental da operação de nossos ativos imobiliários está relacionada ao consumo de energia e água e à geração de resíduos sólidos, torna-se essencial a coleta desses dados. Estabelecemos como meta alcançar uma taxa de recebimento de dados mínima de 80% para energia e água em cada um dos fundos monitorados.

Em 2024 incluímos uma nova meta de obtermos pelo menos 50% dos dados de gestão de resíduos de cada fundo. A obtenção dessas informações é fundamental para a construção de indicadores que permitam monitorar o desempenho ambiental dos ativos ao longo do ano, identificar desvios e adotar medidas corretivas quando necessário.

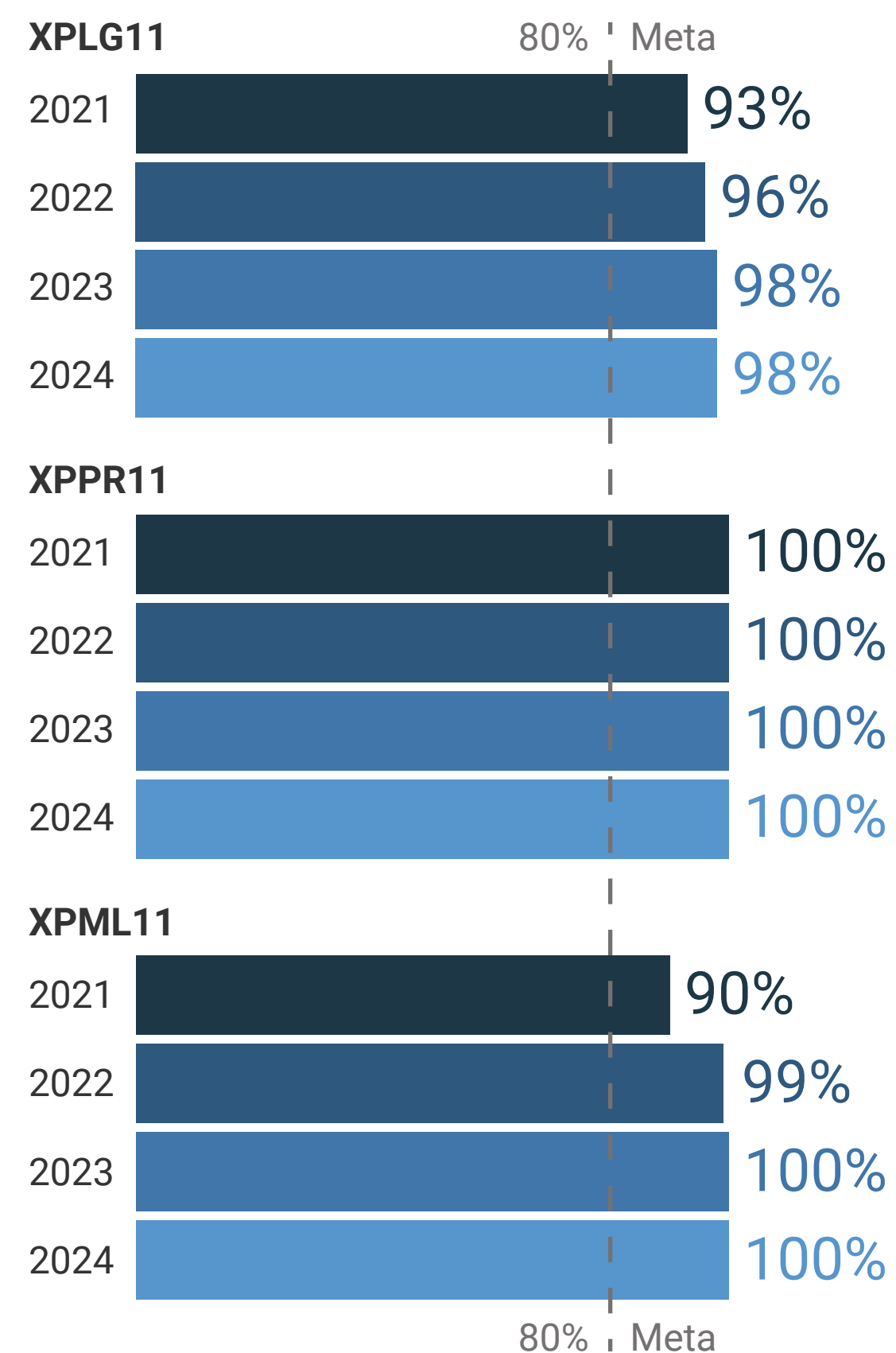
Promovemos, ainda, ações de engajamento com administradores prediais e locatários para incentivar o compartilhamento contínuo dessas informações ao longo do ano e aprimorar o entendimento sobre a operação dos ativos, especialmente no que se refere à gestão de resíduos sólidos. Também introduzimos tecnologias de automação e inteligência artificial no processo, tanto para o envio de mensagens e relatórios quanto para a leitura e validação das informações recebidas.

## TAXA DE RECEBIMENTO DE DADOS

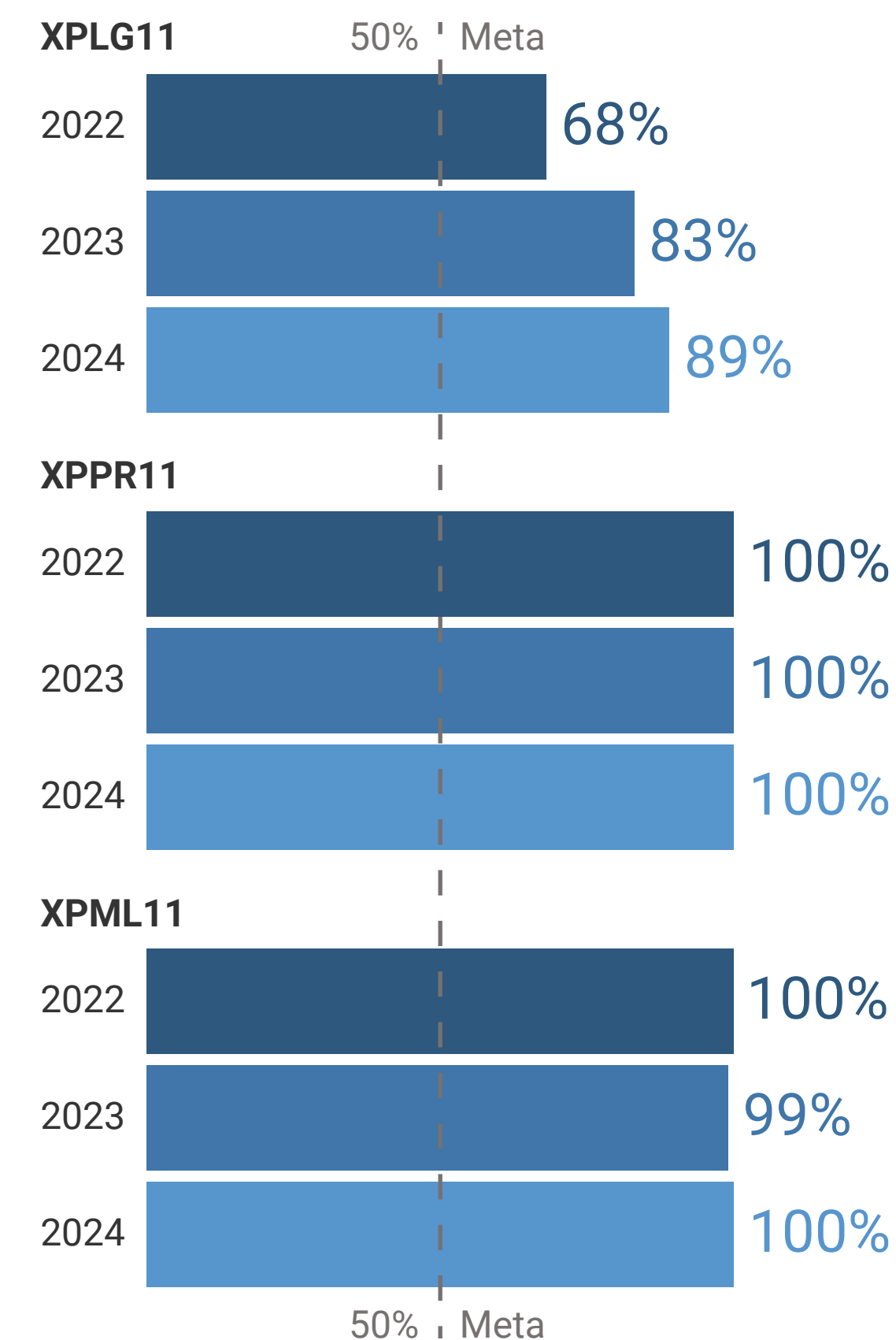
### ENERGIA



### ÁGUA



### RESÍDUOS





# XP PROPERTIES (XPPR11)

O fundo tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição e exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área de lajes corporativas, educação e hospitais. Em 2024, o portfólio foi composto por lajes corporativas em 3 edifícios no estado de SP.

**Patrimônio Líquido Contábil (R\$) em dez/2024**

**443.953.188**

**Área Bruta Locável ("ABL") Própria (m<sup>2</sup>)**

**65.799**

**Vacância Física (% ABL) em dez/2024**

**35%**

A redução na taxa de vacância física, que passou de 43% em dezembro de 2023 para 35% em dezembro de 2024, juntamente com o aumento da população média nos imóveis corporativos, impactou o consumo de água e energia em relação ao ano anterior (indicador *like-for-like*). A variação na população dos ativos pode estar relacionada à retomada do trabalho presencial em muitas empresas em 2024.

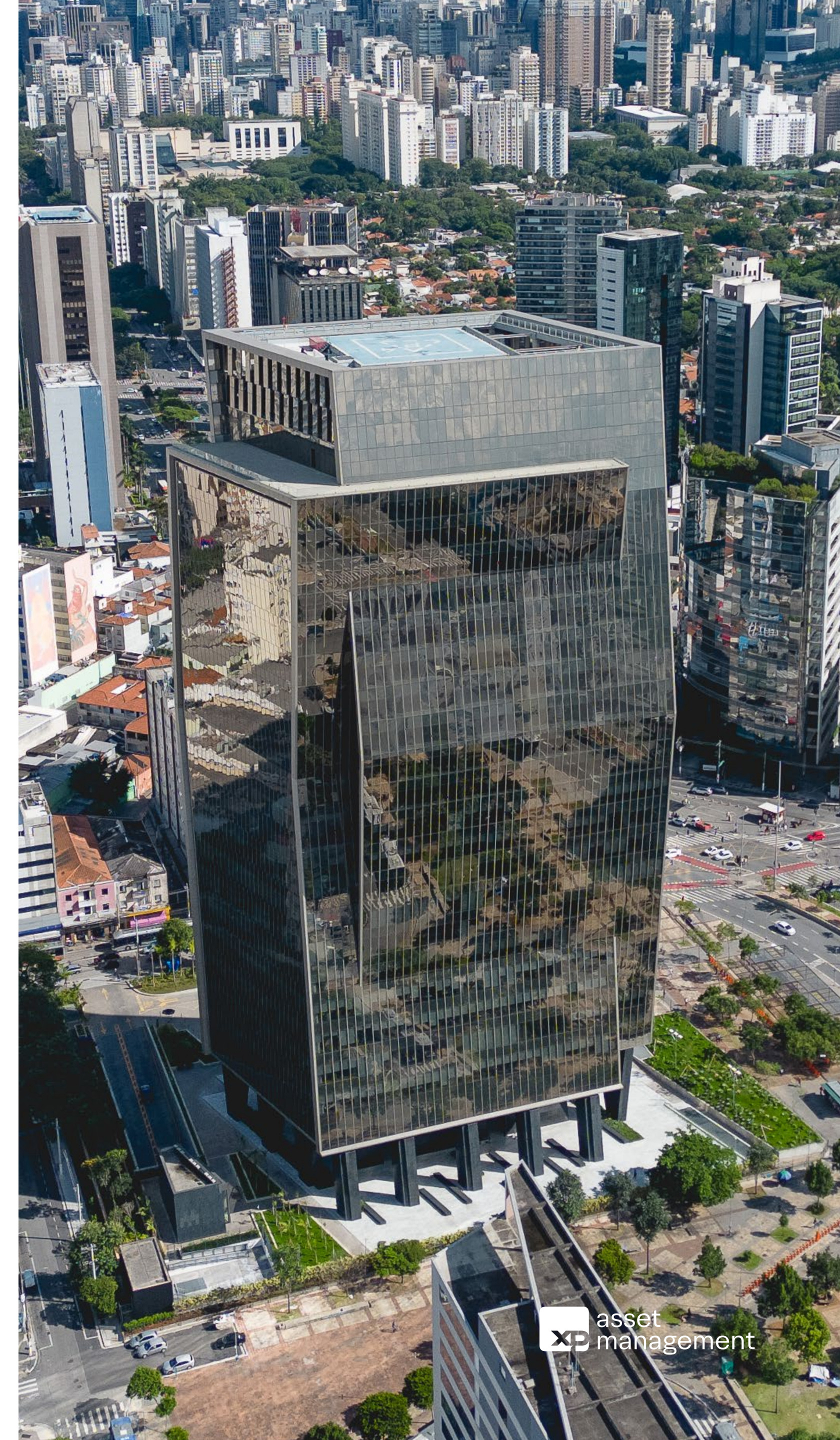
As altas temperaturas registradas no ano, que superaram a média histórica de 1991-2020, também podem ter contribuído para o aumento do consumo de energia, principalmente devido ao uso mais intenso do sistema de climatização. O consumo de água seguiu a mesma tendência de crescimento, mas foi parcialmente controlado por ações de redução, como programas de conscientização e a instalação de equipamentos economizadores.

O aumento nas emissões no comparativo *like-for-like* é explicado pelo aumento no fator médio de emissão de CO<sub>2</sub> para energia elétrica na matriz brasileira, que teve um acréscimo de 42% em 2024. Esse aumento é atribuído, entre outros fatores, à redução na geração hidrelétrica devido a condições hídricas menos favoráveis, o que levou ao maior acionamento de usinas termelétricas movidas a combustíveis fósseis, que possuem fatores de emissão mais elevados.

## VOCÊ SABIA?

O fator de emissão é uma taxa que converte a atividade econômica ou o consumo de recursos, como energia elétrica ou combustíveis, em quantidade de gases de efeito estufa (GEE) emitidos. Eles são essenciais para calcular o impacto ambiental de uma organização, ajudando a quantificar as emissões associadas às suas operações.

O cálculo do fator de emissão varia de acordo com a composição da matriz energética de uma região, ou seja, com a participação das diferentes fontes de energia, como hidrelétricas, termelétricas a carvão ou gás natural, fontes renováveis, entre outras. As fontes mais poluentes, como as termelétricas a carvão, apresentam fatores de emissão mais elevados, enquanto fontes limpas, como a energia solar ou eólica, têm valores mais baixos.

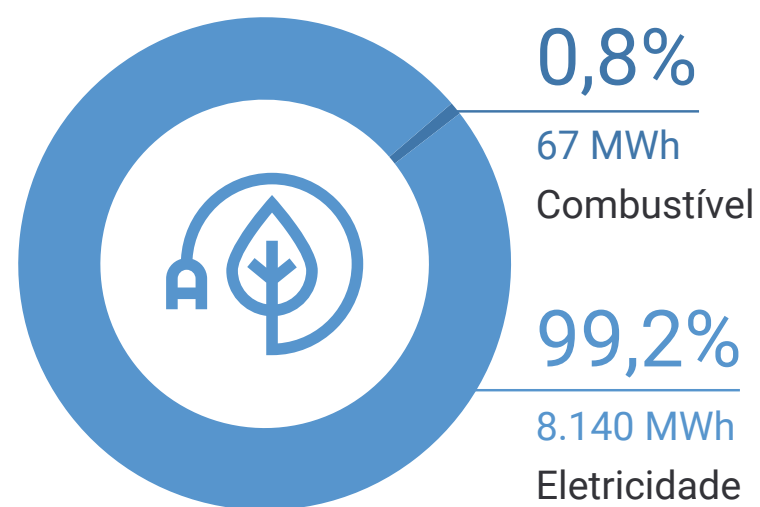




# IMPACTO AMBIENTAL DO PORTFÓLIO EM 2024

## ENERGIA

Consumo Absoluto em 2024  
**8.208 MWh**

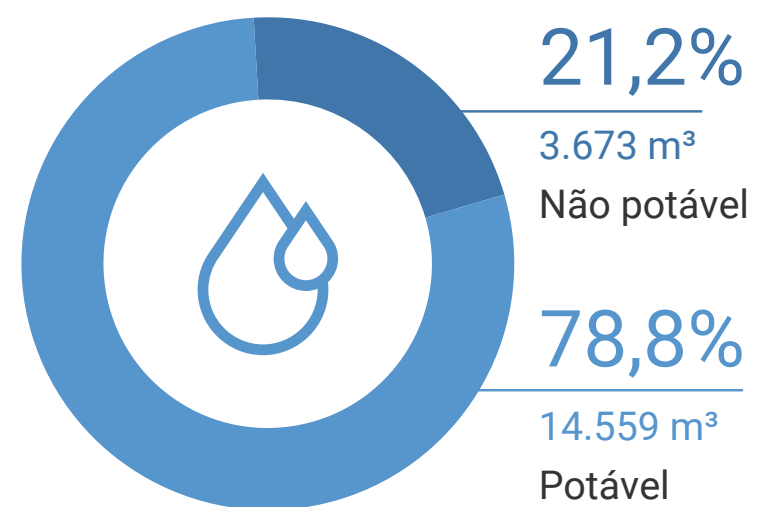


Like-for-Like  
**▲ 7%**  
2023: 7.641 MWh  
2024: 8.208 MWh

Taxa de Recebimento de Dados: 95%

## ÁGUA

Consumo Absoluto em 2024  
**18.232 m³**

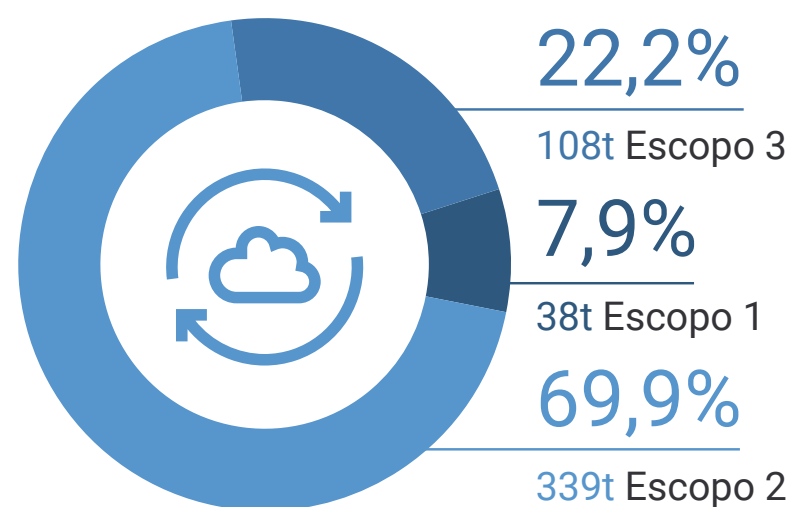


Like-for-Like  
**▲ 15,6%**  
2023: 15.778 m³  
2024: 18.232 m³

Taxa de Recebimento de Dados: 100%

## EMISSÕES DE GEE

Emissões Absolutas em 2024  
**485 tCO<sub>2</sub>e**



Like-for-Like  
**▲ 64,9%**  
2023: 294 tCO<sub>2</sub>e  
2024: 485 tCO<sub>2</sub>e

Taxa de Recebimento de Dados: 100%

## RESÍDUOS SÓLIDOS

Total de Resíduos Sólidos gerados em 2024  
**162 toneladas**



Taxa de desvio de aterro  
**64%**

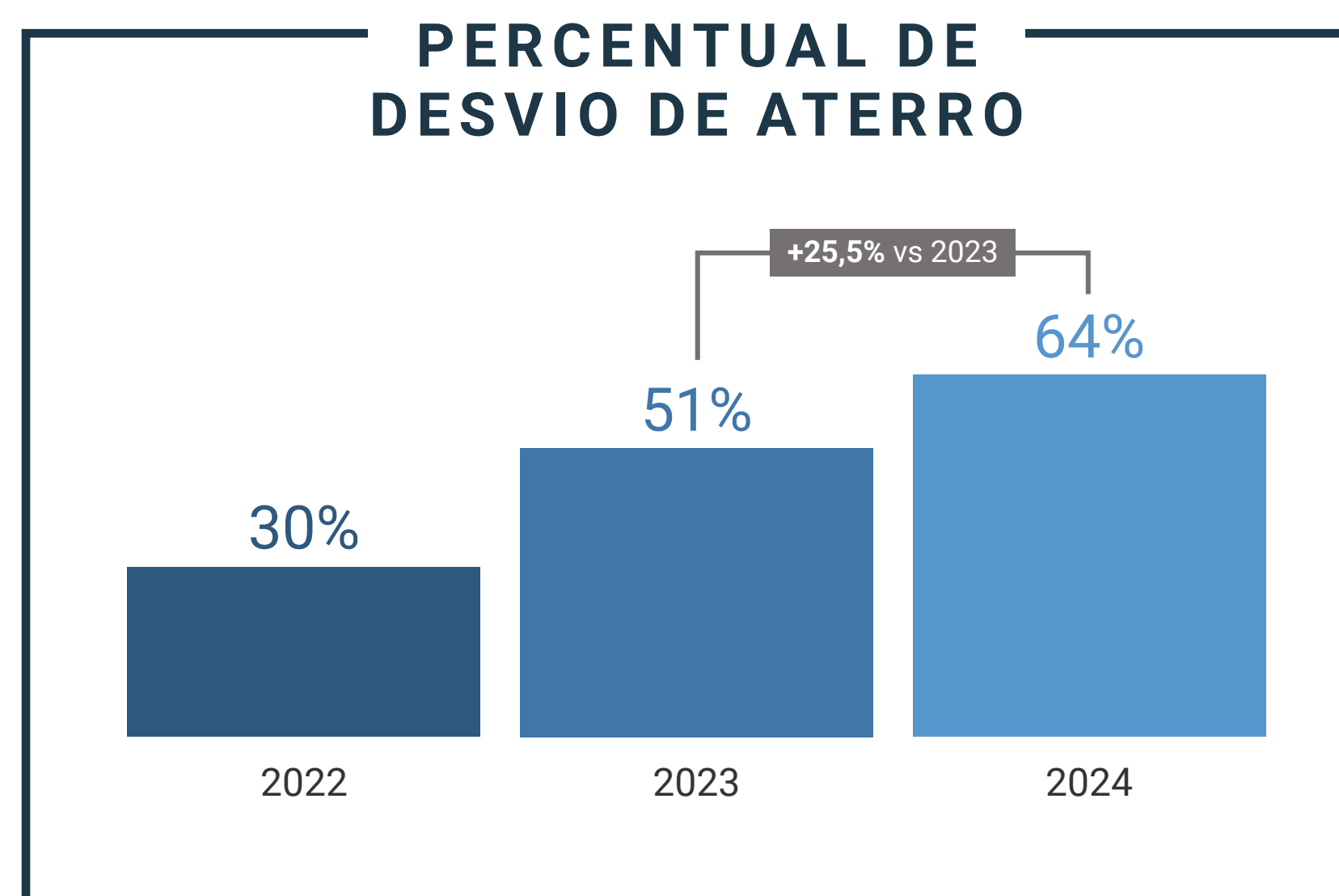
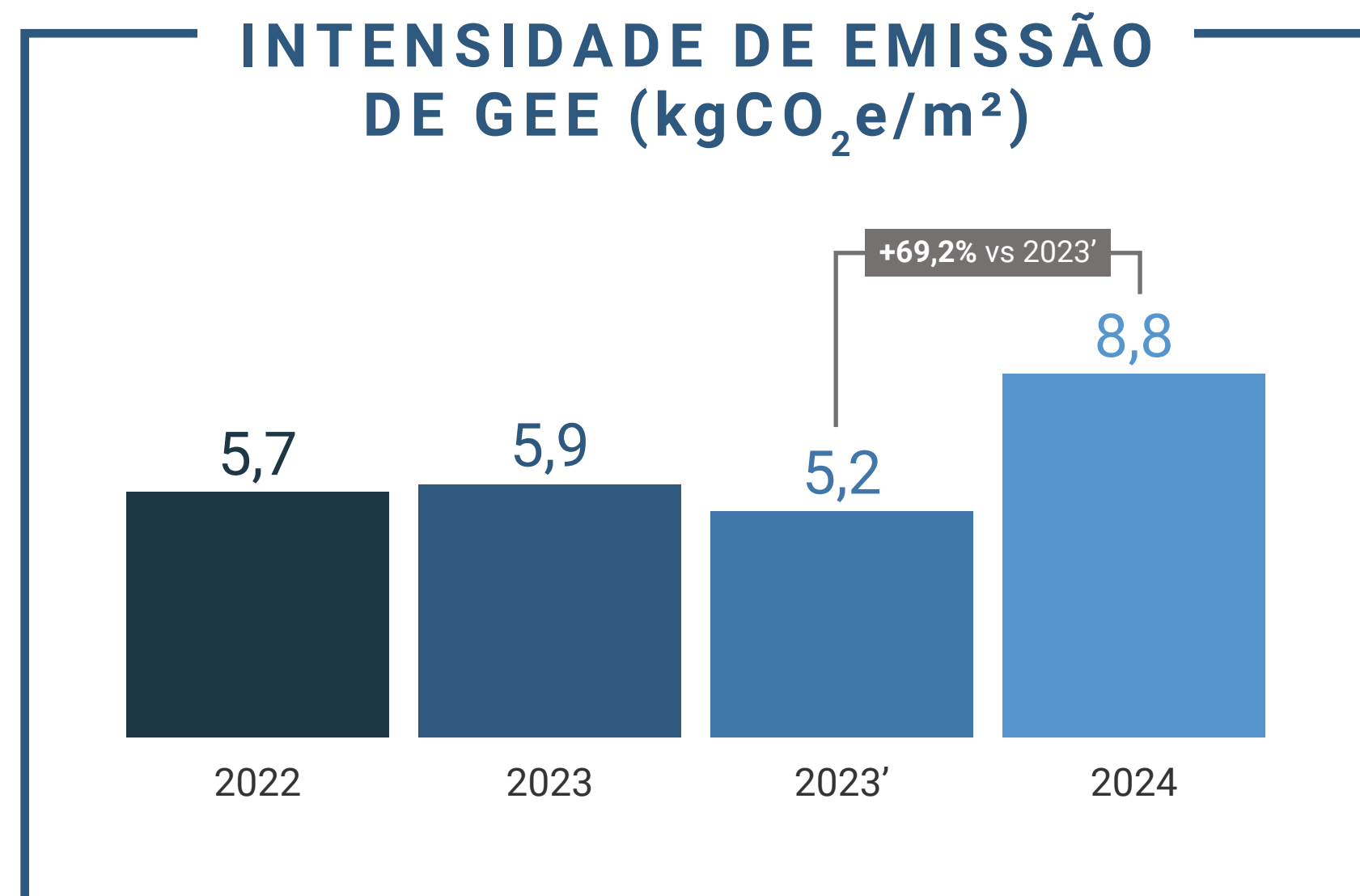
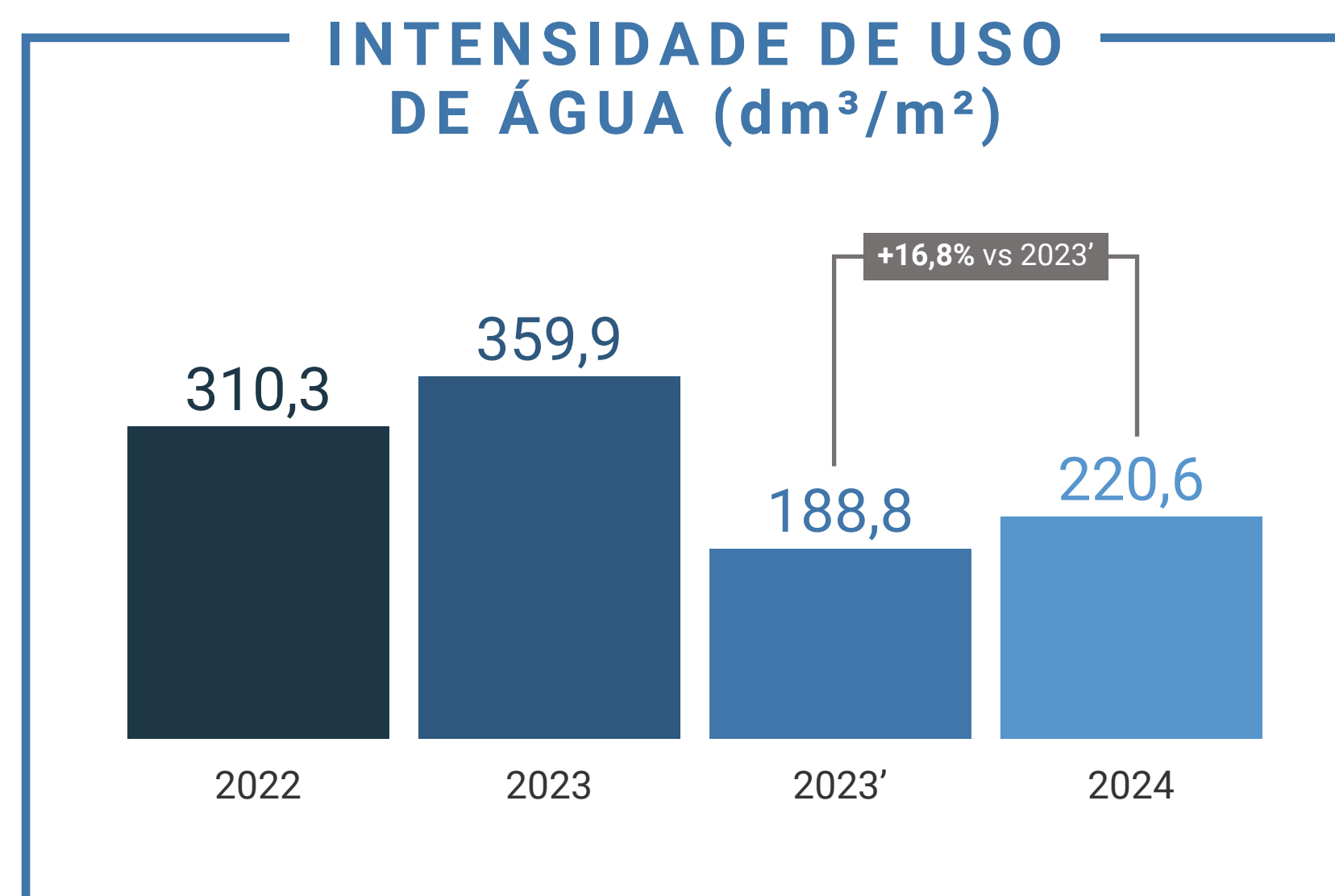
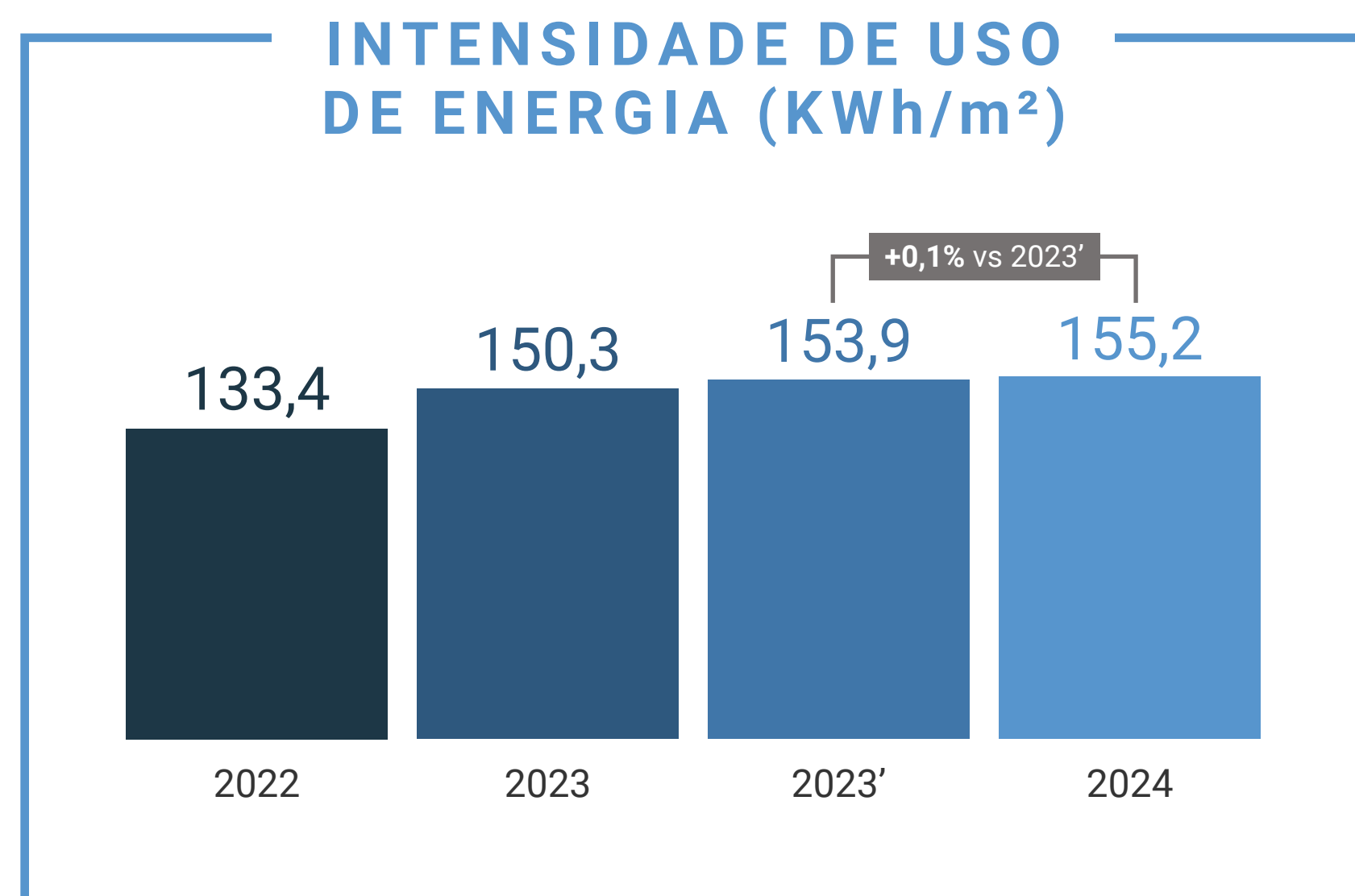
Taxa de Recebimento de Dados: 100%

### Observações:

- Os dados apresentados nos gráficos consideram apenas o percentual de participação da XP em cada ativo. Os dados considerando a totalidade dos ativos do fundo podem ser consultados no Anexo.
- Os valores absolutos consideram todos os ativos do portfólio enquanto os valores de *like-for-like* consideram apenas os ativos que permaneceram em operação de forma consistente durante dois anos consecutivos. Ativos vendidos, adquiridos, que entraram em operação ao longo dos últimos dois anos não são considerados no *like-for-like*.
- Para o cálculo do *like-for-like*, foi considerado o % de participação da XP em cada ativo em dezembro de 2024 multiplicado pelo consumo total dos anos de 2024 e 2023.



## DESEMPENHO AMBIENTAL DO FUNDO



Apesar do aumento de 7% no consumo de energia no comparativo *like-for-like*, a intensidade do uso de energia registrou um acréscimo inferior a 1%. No caso do consumo de água, o consumo total apresentou um aumento de 15,6%, porém, a intensidade de uso registrou uma redução. Esses dados indicam que o maior consumo de energia e água está diretamente relacionado à ocupação do imóvel, já que o indicador de intensidade considera apenas a área efetivamente locada no cálculo.

Ao longo de 2024, os condomínios desse fundo promoveram programas de conscientização sobre o descarte correto de resíduos sólidos e contrataram equipes de consultoria especializadas em gestão de resíduos. Como resultado, observamos um aumento na taxa de desvio de aterro.

#### Observações:

1. Após o fechamento do Relatório de Sustentabilidade de 2023, os dados foram revisados e complementados. Nos gráficos acima, 2023 representa o valor publicado no Relatório de Sustentabilidade de 2023, enquanto 2023\* corresponde aos dados revisados.
2. O cálculo de intensidade de uso considera apenas ativos que tenham 12 meses consecutivos em cada ano e a área efetivamente locada no período. Ativos vendidos, adquiridos, que entraram em operação, ou que não tenham dados de 12 meses consecutivos, não são considerados no cálculo.
3. Para o cálculo da intensidade de uso foi utilizada a área efetivamente locada de cada imóvel.



# XP MALLS (XPML11)

O fundo XP MALLS é o maior fundo de gestão ativa de shopping centers do Brasil em valor de patrimônio líquido contábil, o qual gera renda por meio da exploração imobiliária de shopping centers e da valorização de capital, adquirindo e vendendo ativos imobiliários de forma oportunística.

## Patrimônio Líquido Contábil (R\$) em dez/2024

6.495.969.535

## Área Bruta Locável (“ABL”) Própria (m<sup>2</sup>)

303.267

## Vacância (% ABL) em dez/2024

4%

Ao longo de 2024, o fundo expandiu seu portfólio, seja pela aquisição de novos ativos, ou pelo aumento de participação em ativos que já faziam parte do portfólio. Esse crescimento resultou em um aumento de 48,8% no ABL próprio do fundo, em comparação a dezembro de 2023.

A aquisição dos novos ativos possibilitou a melhoria no processo de coleta de dados ambientais, essenciais tanto para a elaboração deste relatório quanto para a submissão à avaliação GRESB *Real Estate Assessment*. Os dados coletados nos shoppings vão além do consumo de energia, água e gestão de resíduos sólidos, e inclui também informações sobre ações ESG sob a gestão dos administradores dos shoppings, como campanhas sociais voltadas ao público (usuários e lojistas) ou melhorias realizadas nas infraestruturas dos ativos. Para aprimorar esse processo, criamos e distribuimos um calendário de coleta de informações, permitindo que os gestores se organizem e enviem os dados sem comprometer a rotina operacional dos ativos.

De acordo com os dados do Índice de Performance do Varejo (IPV), em 2024, observou-se um aumento no fluxo de visitantes em shopping centers, o que certamente contribuiu para o aumento no consumo de água e energia do fundo. Como nos shopping centers grande parte da demanda energética está associada ao funcionamento dos sistemas de ventilação e climatização, as altas temperaturas registradas no ano também influenciaram o aumento do consumo. Já o consumo de água, na maioria dos casos, está diretamente relacionado ao aumento da circulação de pessoas nos ativos.

O aumento nas emissões de gases de efeito estufa (GEE) no comparativo *like-for-like* deve-se ao fato de que começamos a coletar também os dados de consumo de combustível para a geração de energia elétrica (geradores). Houve, ainda, um aumento no fator médio de emissão de CO<sub>2</sub> para a geração de energia elétrica na matriz brasileira, que subiu 42% em 2024 (fonte: Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação). Esse aumento é atribuído, entre outros fatores, à redução na geração hidrelétrica devido a condições hídricas menos favoráveis, o que resultou no maior acionamento de usinas termelétricas movidas a combustíveis fósseis, que possuem fatores de emissão mais elevados.



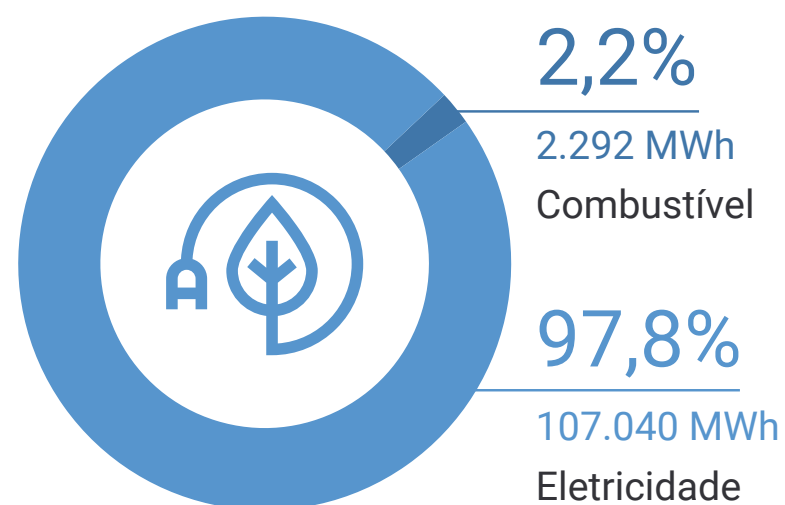


# IMPACTO AMBIENTAL DO PORTFÓLIO EM 2024

## ENERGIA

Consumo Absoluto em 2024

# 102.348 MWh



Like-for-Like  
▲ **9,9%**

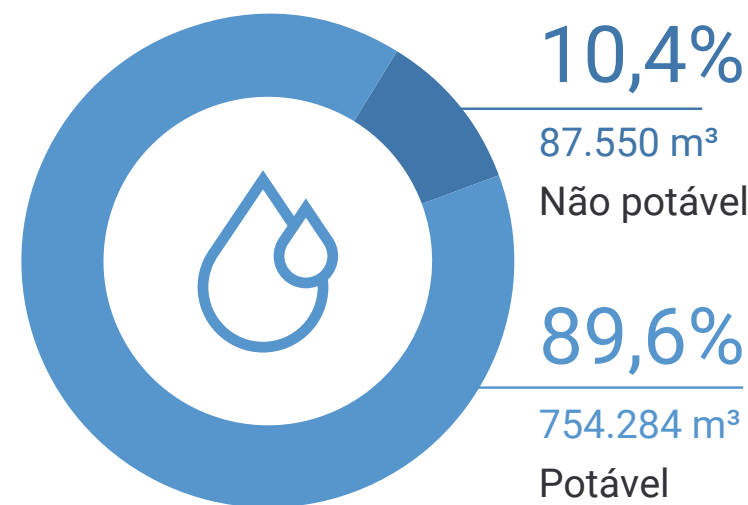
2023: 57.610 MWh  
2024: 63.297 MWh

Taxa de Recebimento de Dados: 95%

## ÁGUA

Consumo Absoluto em 2024

# 841.834 m³



Like-for-Like  
▲ **22,2%**

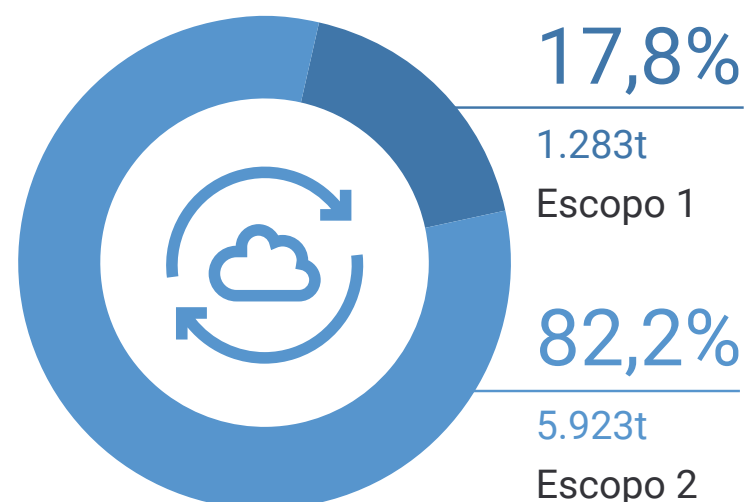
2023: 345.437 m³  
2024: 422.290 m³

Taxa de Recebimento de Dados: 100%

## EMISSÕES DE GEE

Emissões Absolutas em 2024

# 7.206 tCO<sub>2</sub>e



Like-for-Like  
▲ **78,7%**

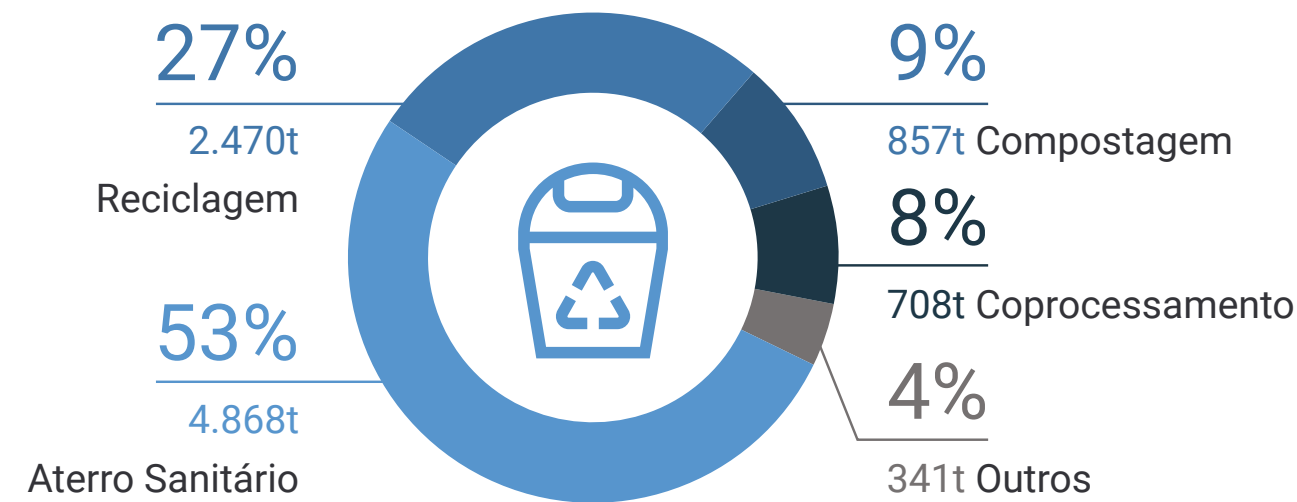
2023: 2.251 tCO<sub>2</sub>e  
2024: 4.021 tCO<sub>2</sub>e

Taxa de Recebimento de Dados: 100%

## RESÍDUOS SÓLIDOS

Total de Resíduos Sólidos gerados em 2024

# 9.243 toneladas



Taxa de desvio de aterro  
**47%**

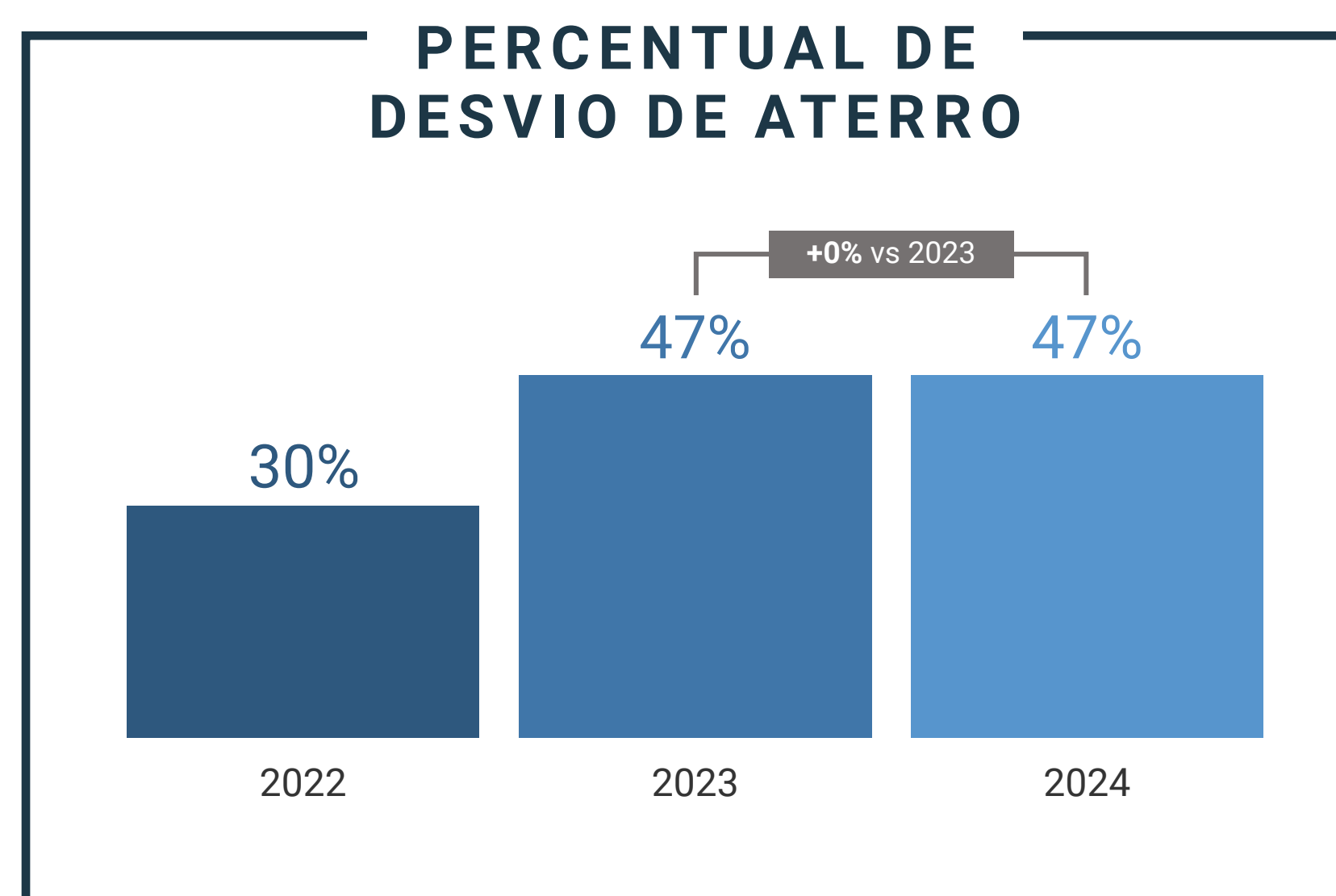
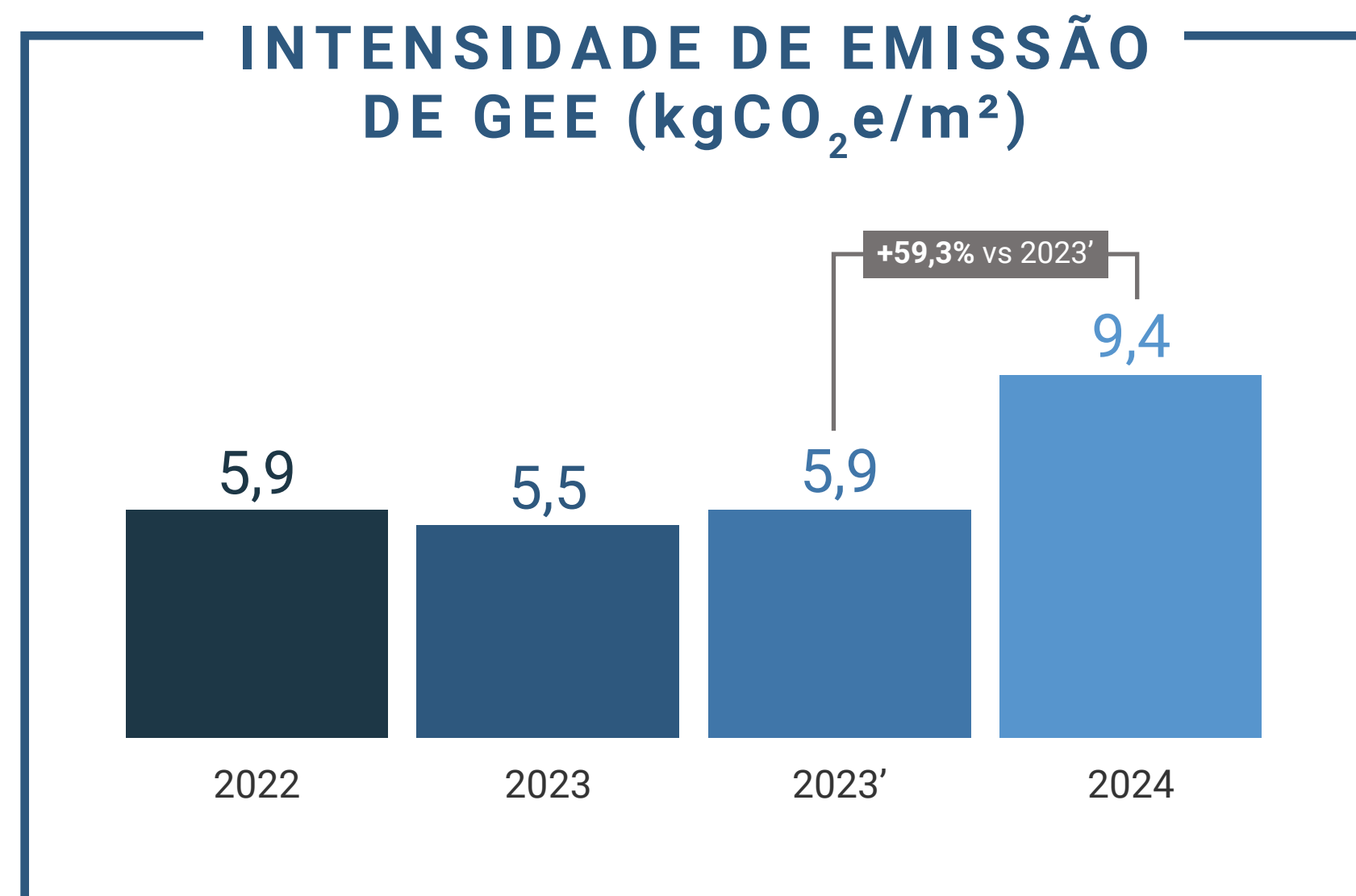
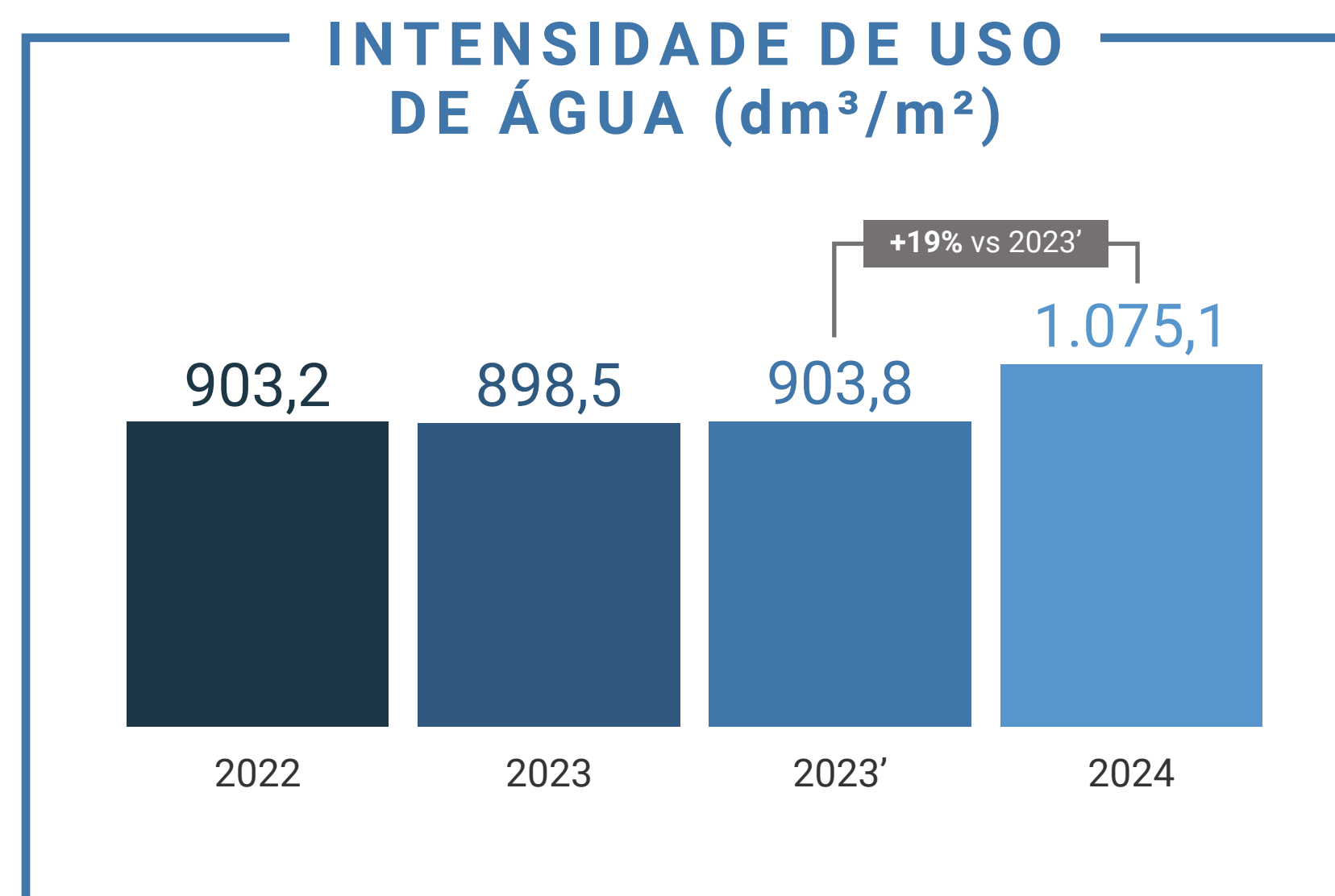
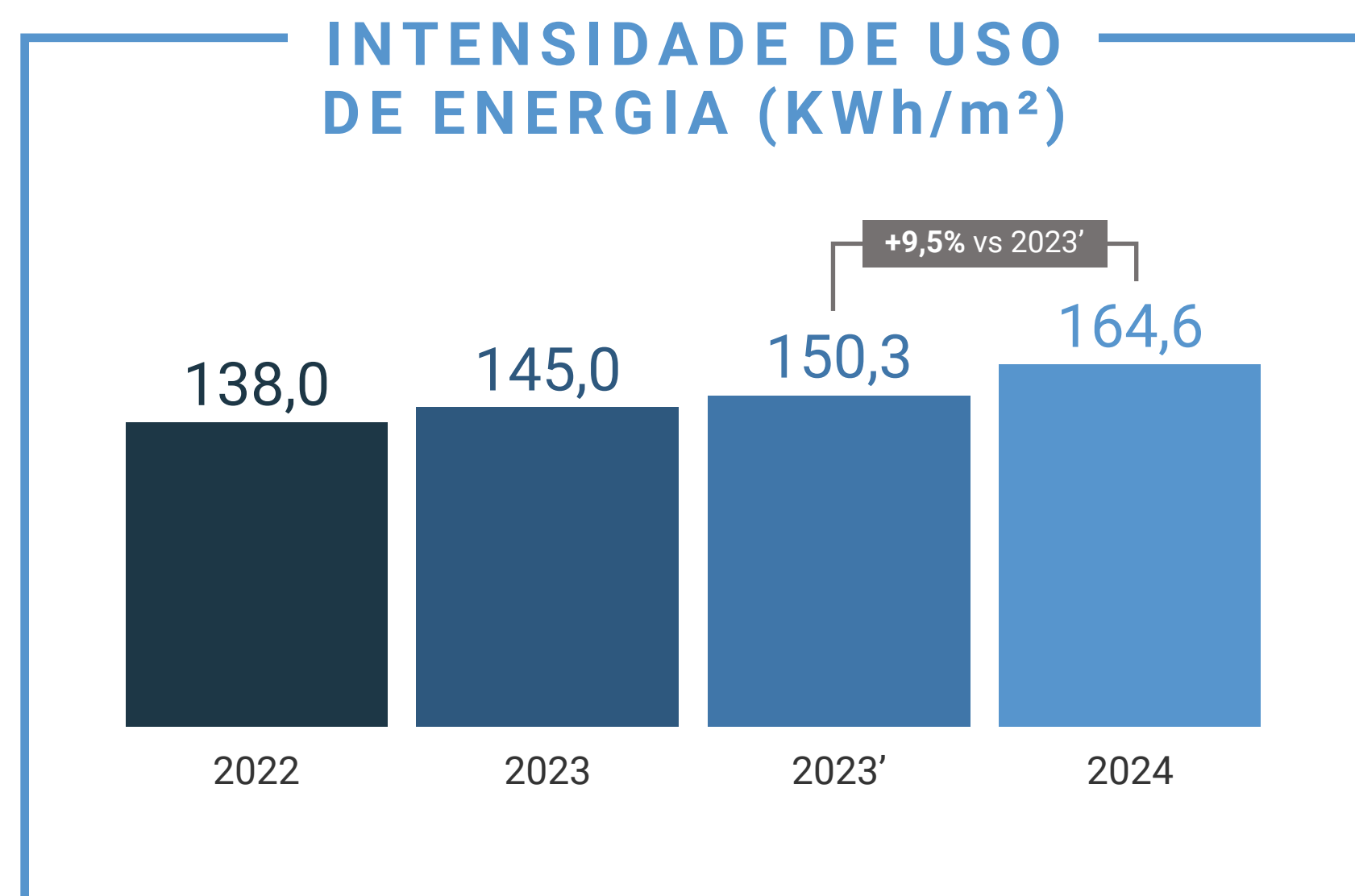
Taxa de Recebimento de Dados: 100%

### Observações:

- Os dados apresentados nos gráficos consideram apenas o percentual de participação da XP em cada ativo. Os dados considerando a totalidade dos ativos do fundo podem ser consultados no Anexo.
- Os valores absolutos consideram todos os ativos do portfólio, enquanto os valores de *like-for-like* consideram apenas os ativos que permaneceram em operação de forma consistente durante dois anos consecutivos. Ativos vendidos, adquiridos, que entraram em operação, ou que não tenham dados de 12 meses consecutivos, não são considerados no cálculo.
- Para o cálculo do *like-for-like*, foi considerado o % de participação da XP em cada ativo em dezembro de 2024 multiplicado pelo consumo total dos anos de 2024 e 2023.



## DESEMPENHO AMBIENTAL DO FUNDO



As variações nos valores de intensidade de uso de energia, água e emissões de GEE acompanharam o aumento dos consumos absolutos, mantendo praticamente a proporção.

#### Observações:

1. Após o fechamento do Relatório de Sustentabilidade de 2023, os dados foram revisados e complementados. Nos gráficos acima, 2023 representa o valor publicado no relatório, enquanto 2023\* corresponde aos dados revisados.
2. O cálculo de intensidade de uso considera apenas ativos que tenham 12 meses consecutivos em cada ano e a área efetivamente locada no período. Ativos vendidos, adquiridos, que entraram em operação, ou que não tenham dados de 12 meses consecutivos, não são considerados no cálculo.
3. Para o cálculo de intensidade, foi usada a área total construída dos shoppings.



# XP LOG (XPLG11)

Fundo de gestão ativa focado no segmento logístico, gerando renda por meio da locação de ativos e lucros imobiliários, obtidos através da reciclagem de portfólio. Em 2024, o fundo realizou aquisições estratégicas e expandiu seu portfólio, resultando em um aumento de 15% YoY na ABL.

## Patrimônio Líquido Contábil (R\$) em dez/2024

3.496.156.739

## Área Bruta Locável ("ABL") Própria (m<sup>2</sup>)

1.113.003

## Vacância (% ABL) em dez/2024

2,6%

Em 2024, nossos esforços se concentraram na identificação de oportunidades para aprimorar a eficiência energética e hídrica, priorizando ações práticas e de baixo investimento. O sistema de telemetria, instalado no ano anterior em alguns ativos, permitiu analisar os consumos segmentados entre área comum e área locada, sendo essencial para nossas avaliações. Ao longo do ano, realizamos visitas técnicas especializadas para revisar as Avaliações Técnicas dos Edifícios (TBA – *Technical Building Assessment*) e promovemos reuniões de engajamento com os responsáveis nas empresas locatárias, incentivando investimentos em ações voltadas à eficiência energética.

Realizamos investimentos contínuos nos ativos, visando preservar seu valor de mercado, garantir a satisfação dos locatários, proporcionar conforto aos usuários e reduzir o impacto ambiental. A substituição gradual de lâmpadas por tecnologia LED permanece uma iniciativa constante no portfólio. Também investimos na gestão de resíduos sólidos, com iniciativas como a instalação de coletores para recicláveis, aprimorando a segregação de resíduos, e a implementação de secadores de mãos elétricos, reduzindo a geração de resíduos.

Realizamos uma campanha de conscientização e engajamento para incentivar o uso de energia de fontes renováveis com certificado. Como parte dessa iniciativa, distribuímos uma cartilha informativa para os gestores dos condomínios e locatários, com orientações sobre o processo de compra de RECs. Além disso, adquirimos RECs para 100% do consumo das áreas comuns dos ativos sob nossa gestão condominial nas regiões Sul e Sudeste, nos casos em que há dados segregados.

Nesse fundo, incentivamos a aquisição de Certificados REC Brazil, uma chancela adicional de sustentabilidade aplicada aos I-RECs emitidos no país. Para obter essa certificação, a usina de geração de energia deve atender a critérios adicionais de sustentabilidade, contemplando aspectos sociais, ambientais e de relacionamento com a comunidade. Os requisitos para a certificação REC Brazil seguem os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU, exigindo o cumprimento de pelo menos cinco dos dezessete ODS. Como resultado, nesse fundo, garantimos que 36% do consumo total passasse a contar com essa certificação.

A variação no consumo like-for-like de energia é considerada dentro da normalidade, levando em conta a troca de locatárias em alguns ativos monousuários. Já a variação no consumo de água pode ser atribuída ao incremento significativo de colaboradores em um dos ativos que faz o uso intensivo de vestiários e a vazamentos pontuais identificados nas tubulações de alguns ativos.

O aumento nas emissões no comparativo like-for-like deve-se ao fato de que começamos a coletar também os dados de consumo de combustível para a geração de energia elétrica (geradores). Houve um aumento no fator médio de emissão de CO<sub>2</sub> na matriz energética brasileira para a geração de energia elétrica, que subiu 42% em 2024<sup>7</sup>. Esse aumento é atribuído, entre outros fatores, à redução na geração hidrelétrica devido a condições hídricas menos favoráveis, o que resultou no maior acionamento de usinas termelétricas movidas a combustíveis fósseis, que possuem fatores de emissão mais elevados.

A gestão de resíduos sólidos continua sendo um dos principais desafios deste fundo, pois não é centralizada nem unificada. Nas áreas locadas dos condomínios logísticos e nos ativos monousuários, os próprios locatários são responsáveis pela gestão de seus resíduos. Por esse motivo, há grande diversidade de práticas e pouca margem para interferência na gestão. Temos adotado medidas para aprimorar a gestão de resíduos nas áreas comuns e promovido ações de engajamento com os locatários, incentivando o compartilhamento de informações e a melhoria das taxas de desvio de aterro.

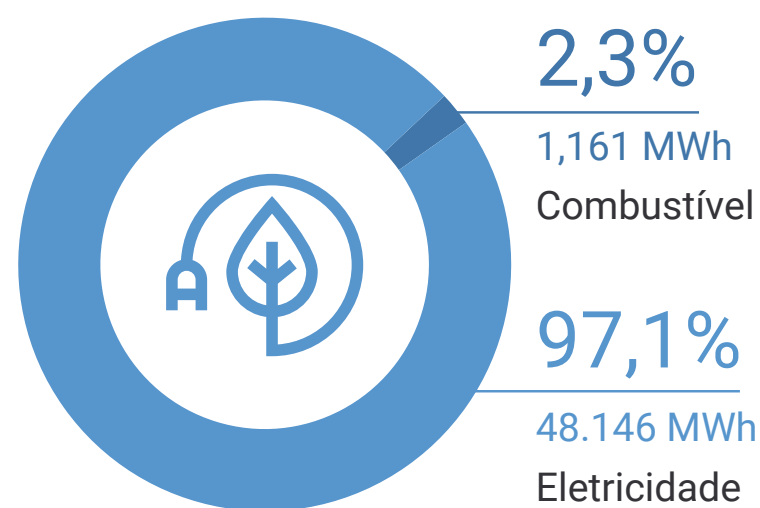




# IMPACTO AMBIENTAL DO PORTFÓLIO EM 2024

## ENERGIA

Consumo Absoluto em 2024  
**49.307 MWh**

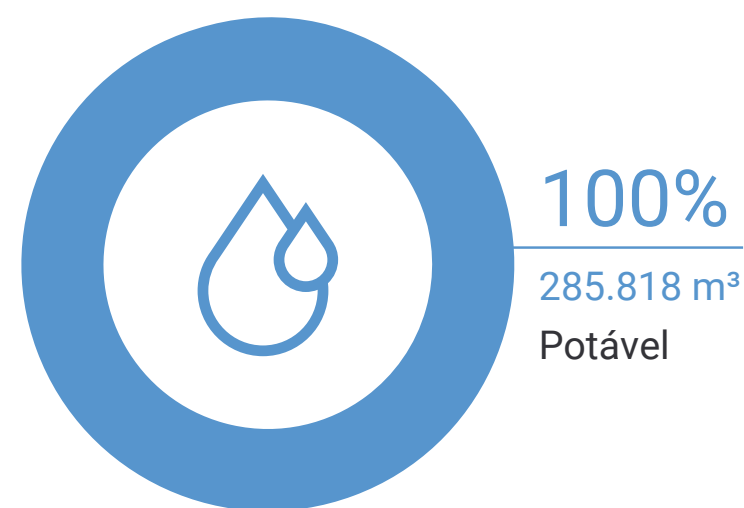


Like-for-Like  
▲ **3%**  
2023: 38.676 MWh  
2024: 39.848 MWh

Taxa de Recebimento de Dados: 99.7%

## ÁGUA

Consumo Absoluto em 2024  
**285.818 m³**

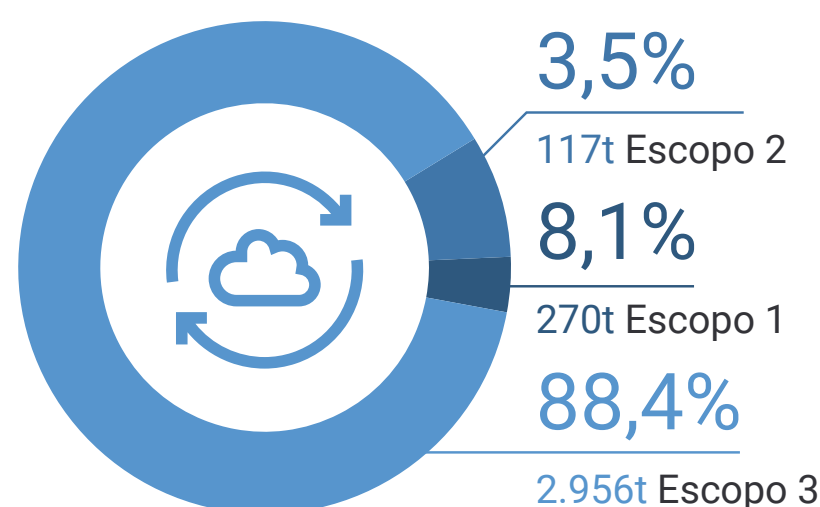


Like-for-Like  
▲ **9,7%**  
2023: 236.848 m³  
2024: 259.920 m³

Taxa de Recebimento de Dados: 100%

## EMISSÕES DE GEE

Emissões Absolutas em 2024  
**3.344 tCO<sub>2</sub>e**

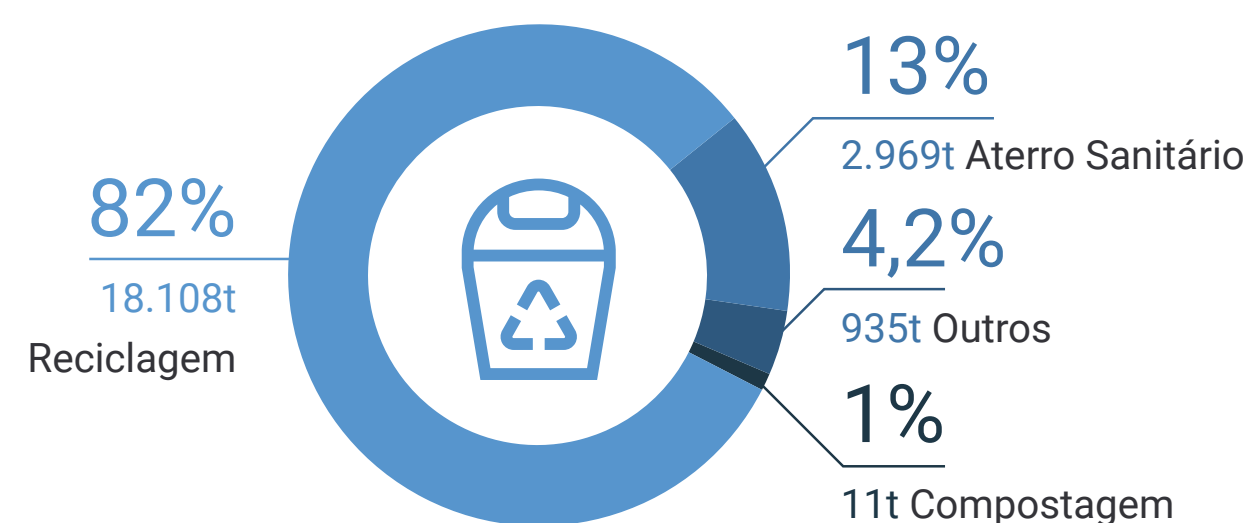


Like-for-Like  
▲ **69,3%**  
2023: 1.574 tCO<sub>2</sub>e  
2024: 2.665 tCO<sub>2</sub>e

Taxa de Recebimento de Dados: 100%

## RESÍDUOS SÓLIDOS

Total de Resíduos Sólidos gerados em 2024  
**22.022 toneladas**



Taxa de desvio de aterro  
**86%**

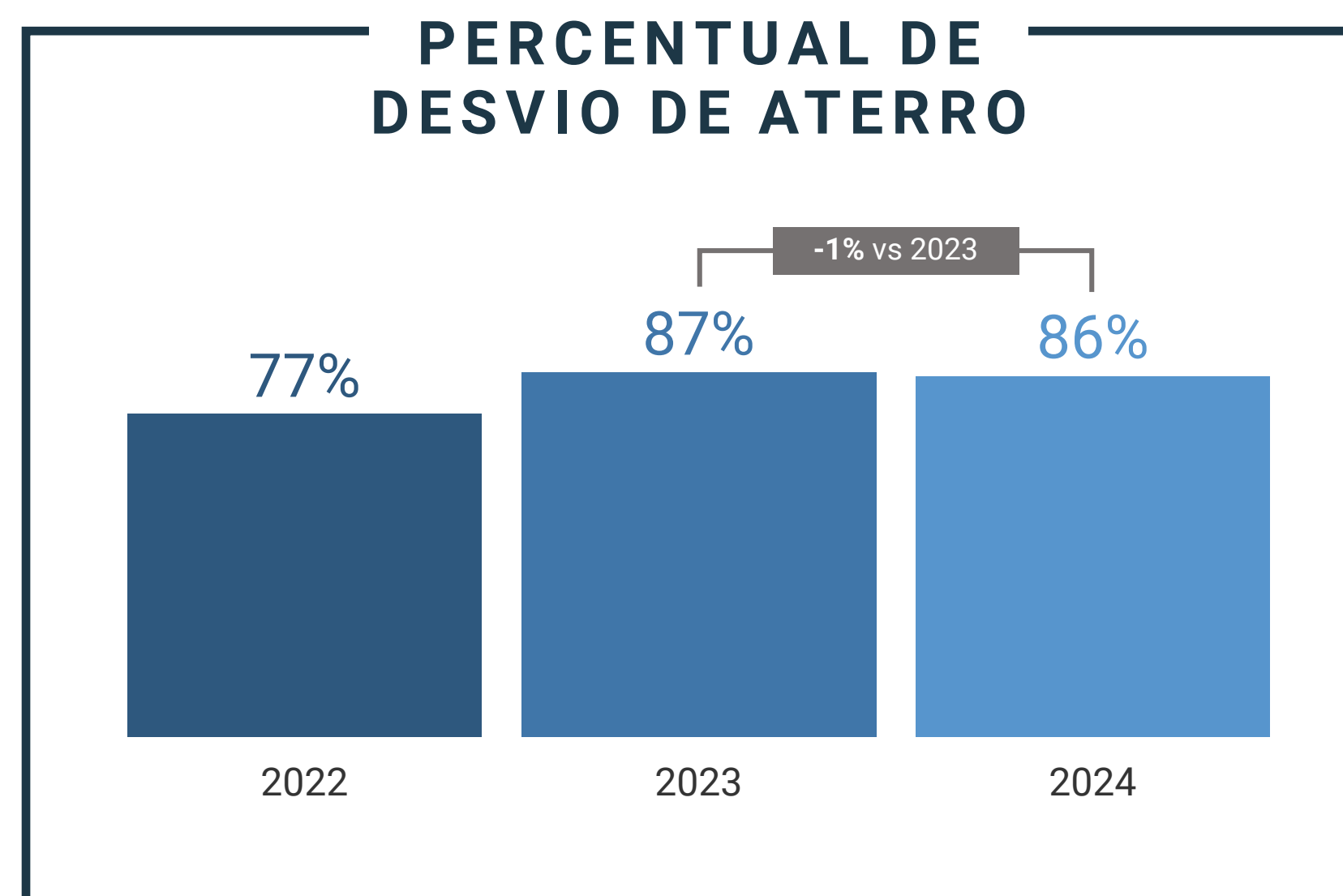
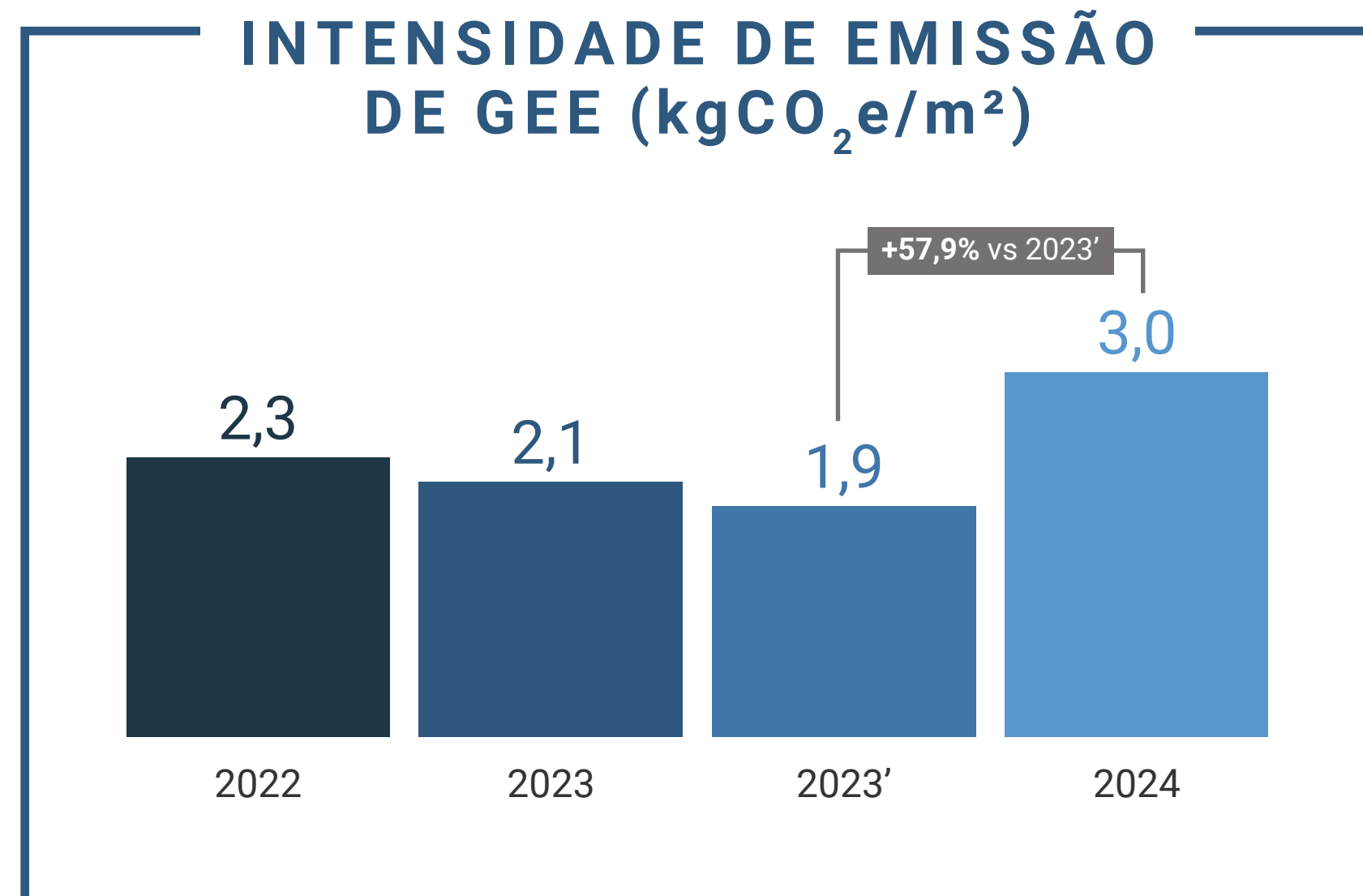
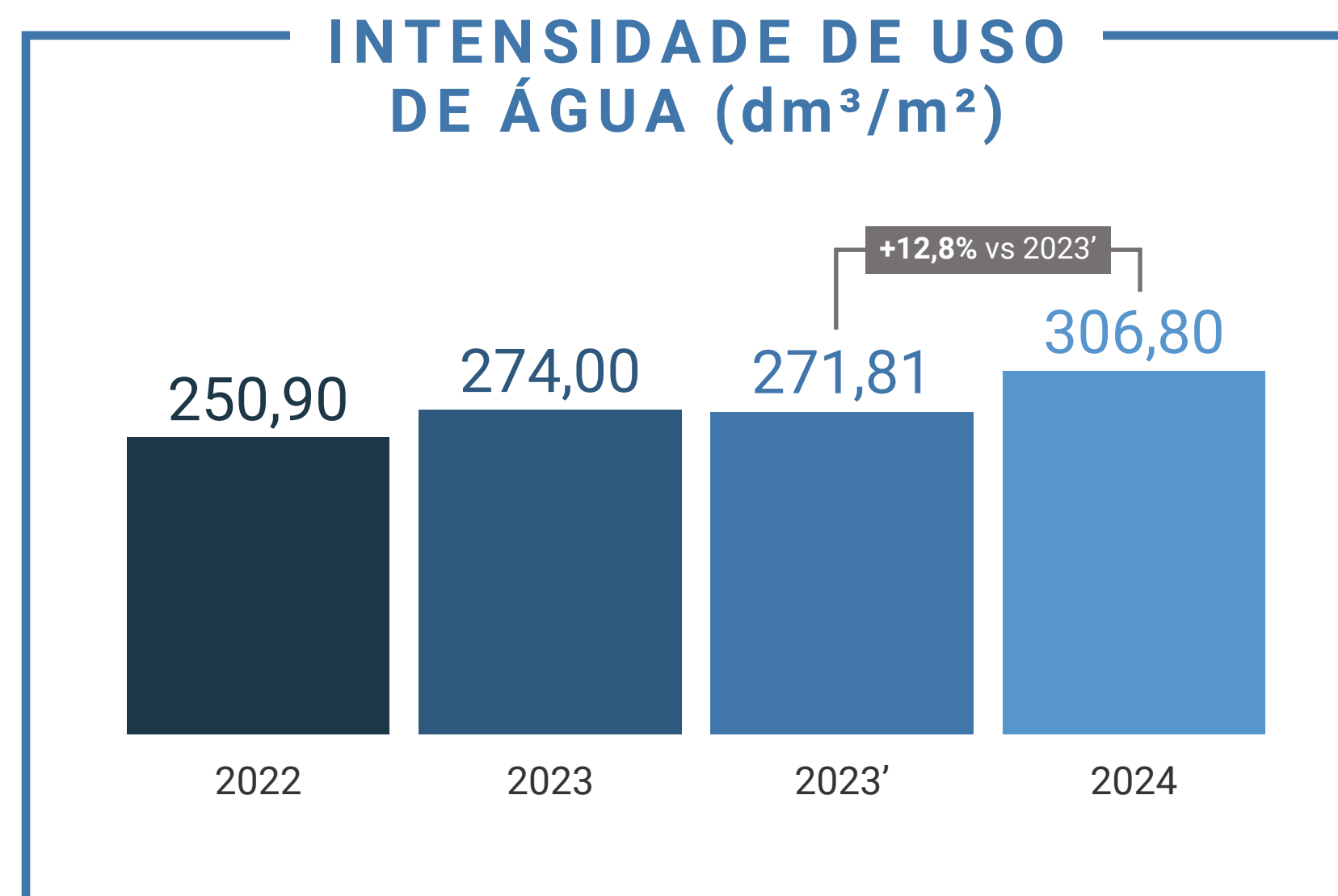
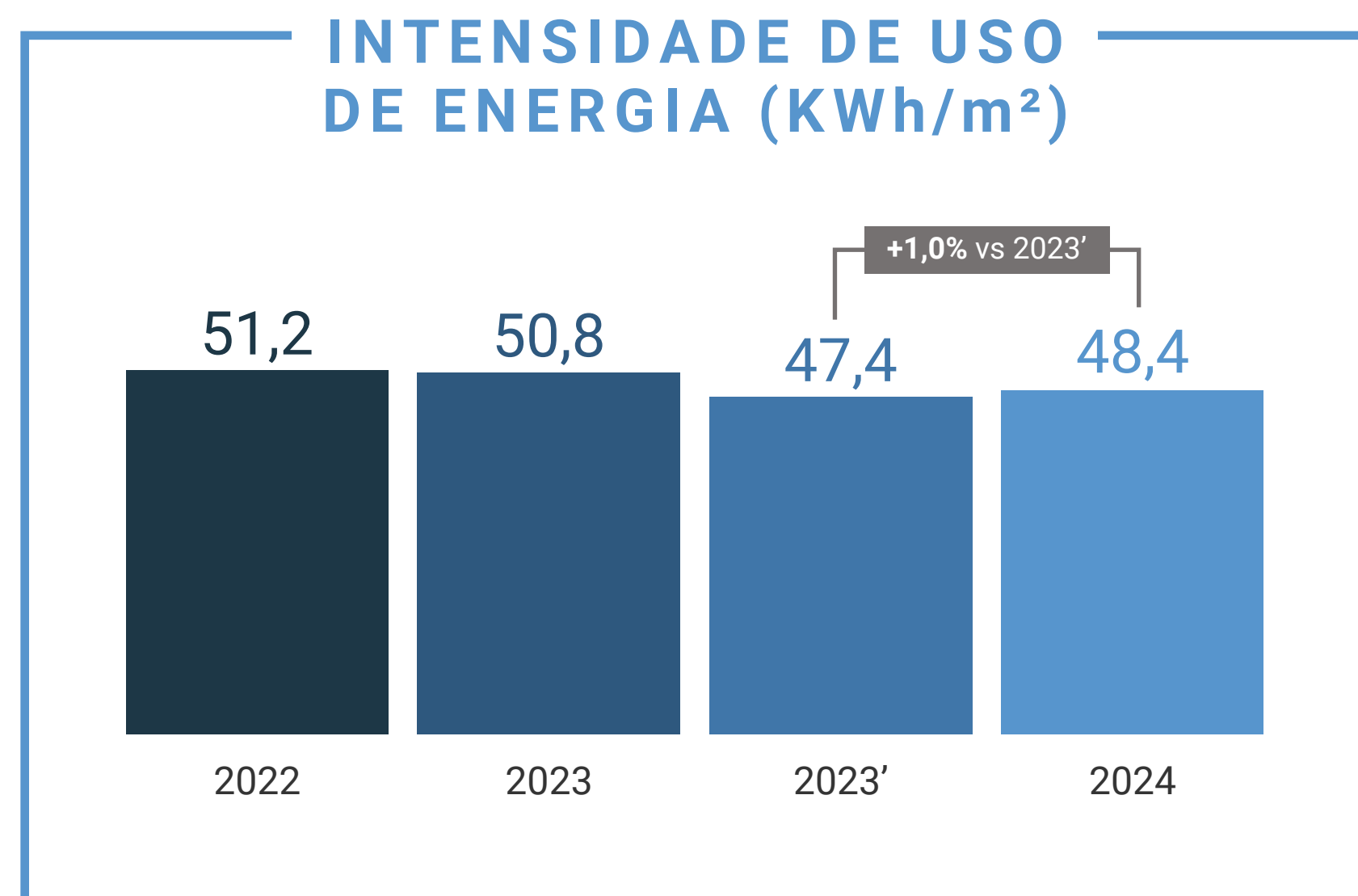
Taxa de Recebimento de Dados: 100%

### Observações:

- Os dados apresentados nos gráficos consideram apenas o percentual de participação da XP em cada ativo. Os dados considerando a totalidade dos ativos do fundo podem ser consultados no Anexo.
- Valores absolutos consideram todos os ativos do portfólio, enquanto os valores de *like-for-like* consideram apenas os ativos que permaneceram em operação de forma consistente durante dois anos consecutivos. Ativos vendidos, adquiridos, que entraram em operação, ou que não tenham dados de 12 meses consecutivos, não são considerados no cálculo.
- Para o cálculo do *like-for-like*, foi considerado o % de participação da XP em cada ativo em dezembro de 2024 multiplicado pelo consumo total dos anos de 2024 e 2023.



## DESEMPENHO AMBIENTAL DO FUNDO



Apesar do aumento de 3% no consumo de energia no comparativo *like-for-like*, a intensidade do uso de energia registrou um decréscimo de 1,2%. Esse dado indica que o aumento no consumo de energia está diretamente relacionado à ocupação do imóvel, já que o indicador de intensidade considera apenas a área efetivamente locada no cálculo.

Em relação ao consumo de água, o aumento no consumo foi de 9,7% no comparativo *like-for-like*, já a intensidade de uso de água aumentou 12,8%. Como a intensidade está relacionada à área efetivamente locada dos imóveis, o fato de uma das locatárias ter reduzido a sua área locada sem reduzir o consumo de forma proporcional influenciou esse resultado.

#### Observações:

1. Após o fechamento do Relatório de Sustentabilidade de 2023, os dados foram revisados e complementados. Nos gráficos acima, 2023 representa o valor publicado no relatório, enquanto 2023\* corresponde aos dados revisados.
2. O cálculo de intensidade de uso considera apenas ativos que tenham 12 meses consecutivos em cada ano e a área efetivamente locada no período. Ativos vendidos, adquiridos, que entraram em operação no último ano, ou que não tenham dados de 12 meses consecutivos, não são considerados no cálculo.
3. Para o cálculo de intensidade, foi usada a área efetivamente locada de cada imóvel.



## CERTIFICAÇÕES AMBIENTAIS E GREEN BUILDINGS

As certificações ambientais atestam que as edificações estão alinhadas com os padrões de sustentabilidade, causam menor impacto ambiental durante sua construção e operação e agregam valor aos edifícios, tornando-se diferenciais no mercado imobiliário. Entre os principais resultados proporcionados pelas certificações, destacam-se a melhoria na saúde e no bem-estar dos ocupantes, a redução dos custos operacionais e a diminuição das emissões.

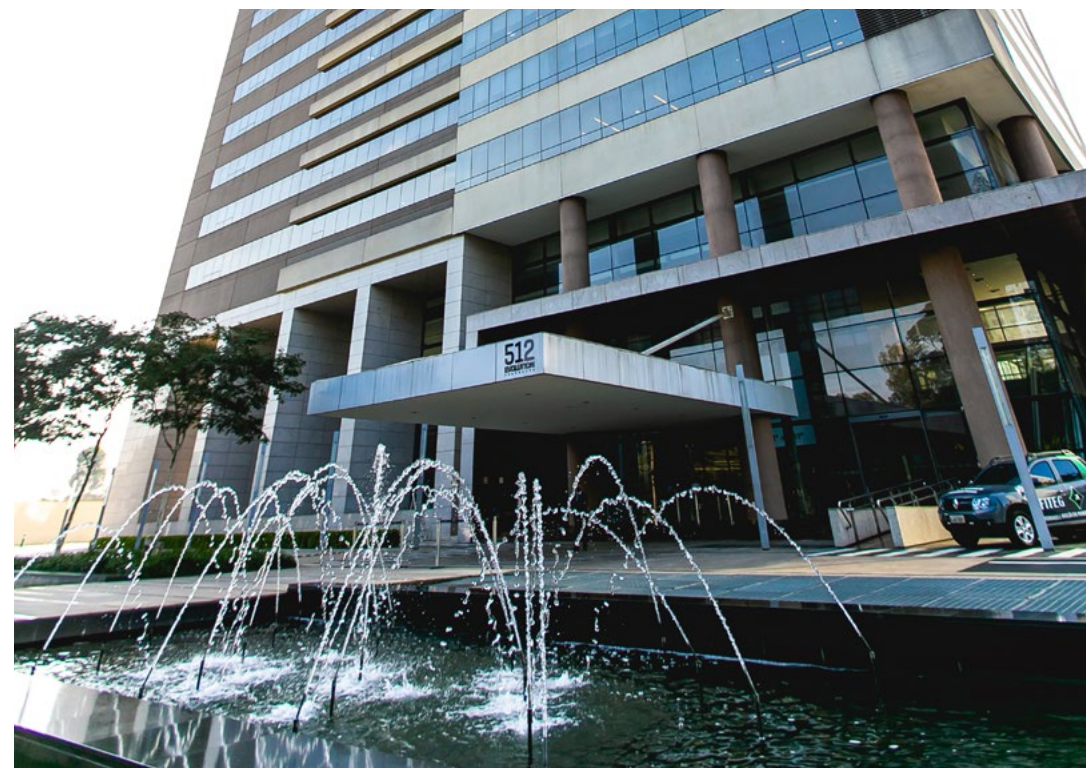
Como desenvolvedores e proprietários de imóveis, buscamos expandir continuamente o número de ativos certificados em nosso portfólio. Para isso, realizamos avaliações de viabilidade técnica e econômica, tanto na fase de desenvolvimento quanto na fase de operação, e sempre que viável, buscamos a obtenção dessas certificações.

Entre os certificados ambientais presentes em nosso portfólio, destacamos o AQUA-HQE™, desenvolvido com base na certificação francesa Démarche HQE™ e aplicado no Brasil pela Fundação Vanzolini. Essa certificação foi adaptada à realidade brasileira, considerando clima, normas, regulamentações e aspectos culturais.

Além do AQUA-HQE™, possuímos diversos ativos certificados pelo LEED, sistema emitido pelo *U.S. Green Building Council (USGBC)* e, atualmente, a certificação mais utilizada no mercado imobiliário brasileiro. O LEED atesta que um edifício certificado atende a rígidos critérios de qualidade e desempenho ambiental, avaliando categorias como localização e transporte, espaços sustentáveis, uso eficiente da água, eficiência energética, materiais e recursos, qualidade do ambiente construído, inovação, entre outros.

A certificação LEED pode ser aplicada tanto para ativos já existentes em operação (LEED O+M – *Building Operations and Maintenance*) quanto para novas construções e grandes reformas (LEED BD+C – *Building Design and Construction*).





LEED BD+C | Gold  
Edifício Corporate Evolution  
Barueri – SP



LEED BD+C | Gold  
Edifício Itower  
Barueri – SP



LEED BD+C | Gold  
LEED O+M | Gold  
Edifício Faria Lima Plaza  
São Paulo – SP



AQUA-HQE  
CD Leroy Merlin  
Cajamar – SP



LEED BD+C | Gold  
CD Seropédica  
Seropédica - RJ



LEED O+M | Gold  
Catarina Fashion Outlet  
São Roque - SP



LEED BD+C | Gold  
Shopping Cidade São Paulo  
São Paulo – SP



LEED BD+C | Certified  
CD Gravataí (galpão 4)  
Gravataí - RS



## ▶ ESTUDOS DE CASO

# A TELEMETRIA COMO FERRAMENTA PARA EFICIÊNCIA ENERGÉTICA E SUSTENTABILIDADE

O WT Cajamar é um empreendimento moderno e sustentável, projetado para combinar eficiência operacional e compromisso ambiental. Com uma área total de 125.590 m<sup>2</sup>, o empreendimento incorpora tecnologias de alta eficiência, incluindo sistemas de iluminação LED tanto em áreas internas quanto externas e iluminação externa acionadas por fotocélulas, que ajustam automaticamente a luminosidade conforme a luz natural. O ativo também conta com isolamento térmico nas paredes e cobertura, reduzindo o consumo energético.

O WT Cajamar também se destaca pelo uso de um avançado sistema de telemetria, instalado em 2023, com um papel central na gestão inteligente de recursos. A tecnologia permite o monitoramento remoto e em tempo real dos dados coletados por sensores. O sistema monitora e gerencia o consumo de energia elétrica, com 18 pontos de medição distribuídos pelo parque.

Utilizando modems 2G/3G/4G, os dados são transmitidos de forma confiável e processados por um software supervisor, que analisa variáveis críticas como consumo de energia ativa e reativa, demandas, fator

de potência e qualidade da energia elétrica. O sistema registra, ainda, tensões mínimas e máximas, frequência e interrupções, permitindo monitoramento no ponto de entrega da distribuidora, garantindo a apuração da qualidade do fornecimento de energia. A comunicação ocorre via protocolo HTTP, assegurando não apenas a confiabilidade do sistema, mas também sua perfeita integração com a infraestrutura existente.

Após a instalação, a confiabilidade e a transparência dos processos de medição e rateio foram significativamente aprimoradas, graças aos registros detalhados de dados em intervalos de 15 minutos, facilitando auditorias e análises. Também é feita a análise das curvas de carga, permitindo a identificação de oportunidades de otimização do consumo de energia.

O sistema demonstrou sua utilidade também na verificação de mudanças no consumo e na avaliação dos ganhos de eficiência em ações de retrofit. Um exemplo foi a modernização do sistema de iluminação, realizada por um locatário que utilizou os dados da telemetria para comprovar a redução no consumo energético.



Todos os locatários podem acessar o sistema mediante solicitação à administração, promovendo maior transparência e interação com a tecnologia. Essa disponibilidade incentiva o engajamento dos locatários em temas relacionados à eficiência energética e redução do consumo e uso mais sustentável dos recursos.

O monitoramento ocorre de forma contínua e é realizado semanalmente por consultores especializados. Esse acompanhamento permite uma análise detalhada dos dados, possibilitando ajustes e melhorias constantes no desempenho energético do empreendimento. Além de otimizar o consumo de energia, o sistema identifica gastos desnecessários e detecta discrepâncias entre o consumo registrado e a carga prevista, contribuindo para uma gestão mais eficiente.

A capacidade de identificar padrões de consumo fora do esperado possibilita ações corretivas rápidas, como ajustes em equipamentos ou processos operacionais que não estejam funcionando adequadamente. Assim, o sistema não apenas melhora a eficiência energética, mas também ajuda a evitar custos operacionais desnecessários.

Com o sucesso da implementação da telemetria para o monitoramento e gestão do consumo de energia elétrica, as perspectivas futuras do empreendimento incluem a expansão dessa tecnologia para outros recursos essenciais. A próxima etapa prevê a incorporação da medição do consumo de água, aprimorando a eficiência hídrica e reforçando o compromisso com práticas sustentáveis e a preservação dos recursos naturais.

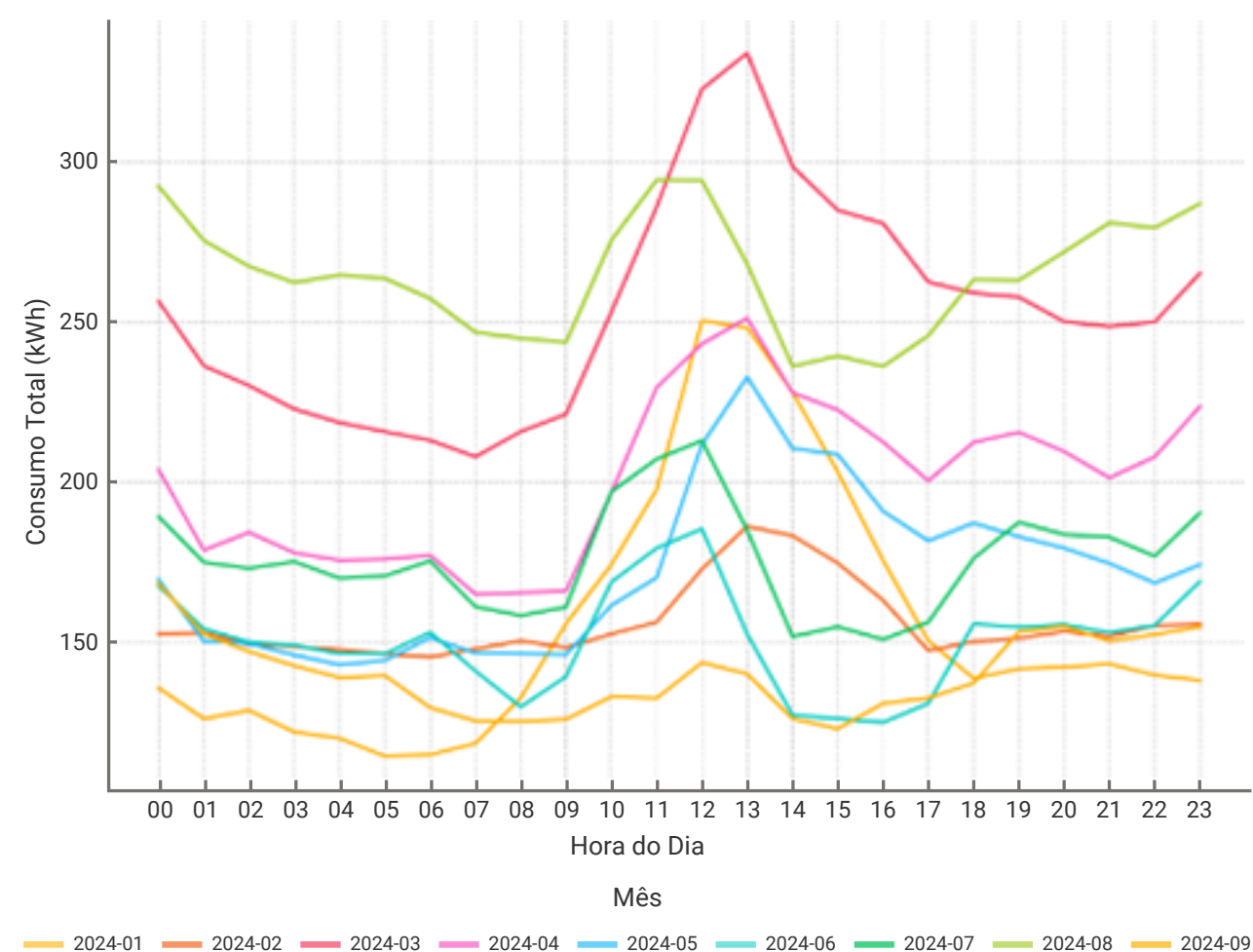
A ampliação do sistema proporcionará uma gestão ainda mais integrada, gerando benefícios ambientais e econômicos, em alinhamento com as metas de sustentabilidade do empreendimento.

Os gráficos a seguir ilustram a aplicação prática do sistema de telemetria no WT Cajamar, demonstrando como o monitoramento contínuo possibilita uma análise detalhada do consumo energético.

## IMAGEM 1: VARIAÇÃO DO CONSUMO ELÉTRICO POR HORA EM CADA MÊS DO ANO

O gráfico apresenta a variação do consumo elétrico por hora em cada mês do ano nas áreas comuns do WT Cajamar. Esse monitoramento permite identificar padrões de consumo horário e sazonais, avaliando o impacto de medidas de eficiência energética e auxiliando na definição de estratégias para otimizar o uso de energia no empreendimento ao longo do ano.

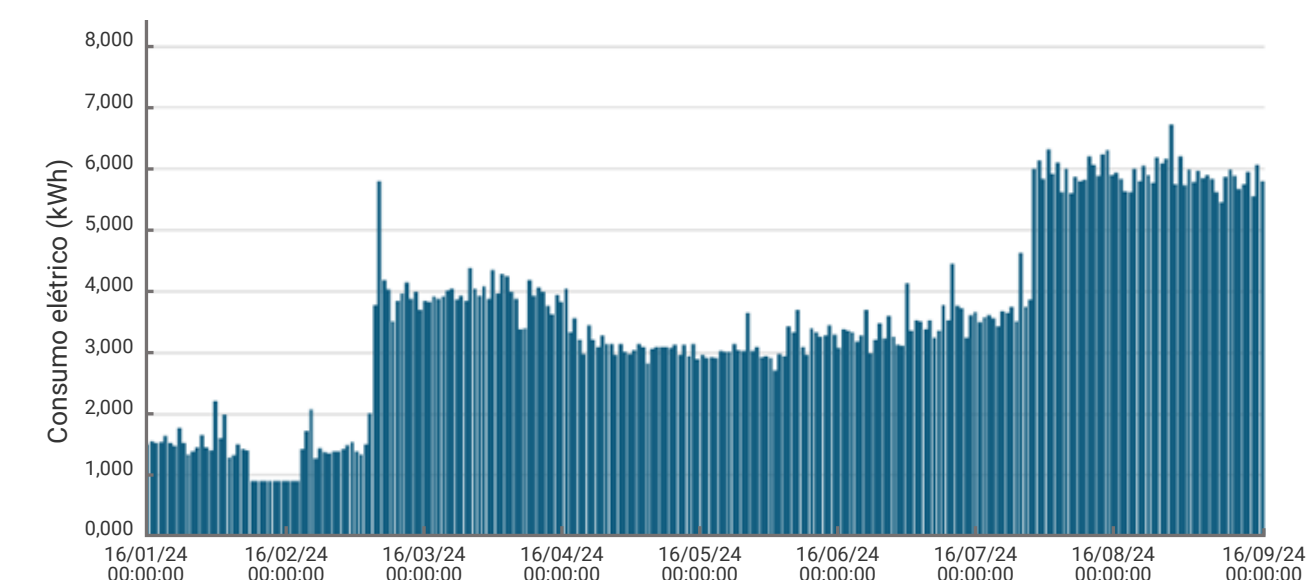
### CONSUMO TOTAL POR HORA EM CADA MÊS DE 2024 - ÁREA COMUM



## IMAGEM 2: CONSUMO ELÉTRICO DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE EFLUENTES (ETE)

Este gráfico apresenta um exemplo de monitoramento do consumo de energia elétrica da ETE ao longo dos meses. Nele, foi identificado um aumento atípico, o que motivou uma investigação para compreender a origem da elevação da carga no local. Esse caso exemplifica como o monitoramento contínuo permite detectar variações inesperadas no consumo e agir preventivamente para evitar desperdícios e possíveis falhas operacionais.

### CONSUMO ELÉTRICO (15 MIN) ETE - 2024





# GESTÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS NO SHOPPING DA BAHIA

O Shopping da Bahia, localizado em Salvador - BA, é um empreendimento de grande porte, com mais de 400 operações e um fluxo mensal superior a 3 milhões de visitantes. Sua localização estratégica, próxima a duas estações de metrô e ao terminal rodoviário da cidade, contribui para o alto fluxo de pessoas e grande visibilidade.

Devido ao grande volume de visitantes, a gestão de resíduos sólidos tornou-se um dos principais desafios operacionais do shopping. Mensalmente, o empreendimento gera cerca de 190 toneladas de resíduos sólidos, o equivalente ao peso de aproximadamente 30 elefantes africanos adultos. A maior parte desse volume provém das lojas e da praça de alimentação.

Considerando as especificidades desses resíduos e as particularidades da região, a equipe do shopping, composta por profissionais das áreas operacionais e estratégicas, uniu esforços para identificar e implementar as melhores práticas de gestão de resíduos disponíveis localmente.

## CENTRAL DE RESÍDUOS



O shopping possui uma área dedicada à gestão de resíduos sólidos, equipada com infraestrutura moderna e adequada para garantir a separação correta dos materiais, que posteriormente são destinados de maneira responsável.

### EQUIPAMENTOS DISPONÍVEIS:

- ▶ Mesa para triagem
- ▶ Balança para pesagem dos resíduos
- ▶ Prensa para compactação de resíduos recicláveis
- ▶ Gaiolas para armazenamento de recicláveis
- ▶ Caixa roll-on para resíduos recicláveis
- ▶ Câmara fria
- ▶ Compactadora
- ▶ Caçamba para RCC (Resíduos da Construção Civil)
- ▶ Caixa roll-on para resíduos de poda e madeira

Os lojistas realizam a separação dos resíduos diretamente em suas lojas, utilizando sacos plásticos coloridos. No shopping, incluindo a praça de alimentação, as lixeiras estão divididas entre recicláveis e não recicláveis, incentivando a separação correta dos materiais. Tanto os visitantes quanto os lojistas realizam a primeira triagem dos resíduos.

A equipe de limpeza coleta os resíduos das lojas, da praça de alimentação e das áreas comuns, encaminhando-os para a Central de Resíduos. Na Central, os resíduos são armazenados em baias até que sejam segregados e acondicionados adequadamente pelos funcionários operacionais.

Os materiais recicláveis são prensados e armazenados em fardos até o recolhimento pela empresa recicladora responsável. Já os resíduos orgânicos e rejeitos são direcionados para a caixa compactadora de 17m<sup>3</sup> e seguem para a destinação final.





## TREINAMENTOS CONTÍNUOS

Uma consultoria especializada oferece treinamentos regulares para lojistas, equipes operacionais e de limpeza, assegurando o engajamento contínuo dos envolvidos e o cumprimento das melhores práticas de sustentabilidade.

A colaboração entre as equipes internas e a consultoria tem sido fundamental para manter a eficiência e garantir o sucesso do programa de gestão de resíduos do shopping, contribuindo de maneira significativa para a sustentabilidade do empreendimento.

## PARCERIAS LOCAIS

Com o objetivo de encontrar soluções locais para a destinação dos resíduos, a equipe do shopping se empenhou em preparar e capacitar empresas locais para atender essa necessidade. Esse trabalho incluiu orientação para que as empresas cumprissem os requisitos documentais e de qualidade, permitindo sua homologação no processo de seleção de fornecedores. Essa iniciativa reforça o compromisso com o desenvolvimento da comunidade local.

## RESULTADOS OBTIDOS

Com a implantação dessas práticas, em 2024, 289 toneladas de resíduos orgânicos (13% do total gerado) foram enviadas para compostagem, e mais de 570 toneladas (25% do total gerado) foram recicladas.

O Shopping da Bahia continua identificando oportunidades de melhoria e investindo na gestão de resíduos. Para isso, aprimora o processo de triagem, garantindo que um volume cada vez maior de resíduos seja reciclado ou compostado. Os materiais que não podem ser reciclados ou compostados são enviados para uma empresa especializada na conversão de resíduos em combustível para a indústria cimenteira.





# ANEXOS

## XP PROPERTIES

### CONSUMO ABSOLUTO DE ENERGIA

	Total 2023 (Mwh)	Total 2024 (Mwh)	Taxa de recebimento de dados 2024
Considerando a TOTALIDADE DOS ATIVOS	13.144	14.908	61%
Considerando o % DE PARTICIPAÇÃO DA XP EM CADA ATIVO	7.641	8.208	95%

### CONSUMO ABSOLUTO DE ÁGUA

	Total 2023 (m³)	Total 2024 (m³)	Taxa de recebimento de dados 2024
Considerando a TOTALIDADE DOS ATIVOS	31.606	36.300	100%
Considerando o % DE PARTICIPAÇÃO DA XP EM CADA ATIVO	15.869	18.232	100%



# XP MALLS

## CONSUMO ABSOLUTO DE ENERGIA

	Total 2023 (Mwh)	Total 2024 (Mwh)	Taxa de recebimento de dados 2024
<b>Considerando a TOTALIDADE DOS ATIVOS</b>	182.947	289.475	100%
<b>Considerando o % DE PARTICIPAÇÃO DA XP EM CADA ATIVO</b>	57.610	102.348	100%

## CONSUMO ABSOLUTO DE ÁGUA

	Total 2023 (m³)	Total 2024 (m³)	Taxa de recebimento de dados 2024
<b>Considerando a TOTALIDADE DOS ATIVOS</b>	1.144.748	2.034.539	100%
<b>Considerando o % DE PARTICIPAÇÃO DA XP EM CADA ATIVO</b>	345.437	841.834	100%

As variações em relação aos valores publicados no Relatório de Sustentabilidade de 2023 devem-se à revisão de dados e ao recebimento de informações anteriormente estimadas.

# XP LOG

## CONSUMO ABSOLUTO DE ENERGIA

	Total 2023 (Mwh)	Total 2024 (Mwh)	Taxa de recebimento de dados 2024
<b>Considerando a TOTALIDADE DOS ATIVOS</b>	44.455	51.127	100%
<b>Considerando o % DE PARTICIPAÇÃO DA XP EM CADA ATIVO</b>	43.540	49.307	100%

## CONSUMO ABSOLUTO DE ÁGUA

	Total 2023 (m³)	Total 2024 (m³)	Taxa de recebimento de dados 2024
<b>Considerando a TOTALIDADE DOS ATIVOS</b>	260.918	291.241	100%
<b>Considerando o % DE PARTICIPAÇÃO DA XP EM CADA ATIVO</b>	237.734	285.818	100%

As variações em relação aos valores publicados no Relatório de Sustentabilidade de 2023 devem-se à revisão de dados e ao recebimento de informações anteriormente estimadas.



# DISCLAIMER

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado como recomendação de investimento, oferta de compra ou venda de cotas do Fundo. A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. (“XPG”), XP PE Gestão de Recursos Ltda. (“XPPE”), XP Allocation Asset Management Ltda. (“XP Allocation”) e a XP Vista Asset Management Ltda. (“XPV”). A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM nº 21/21. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos de Private Equity são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos

de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária a qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas

com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC. Investimentos nos mercados financeiros e de capitais estão sujeitos a riscos de perda superior ao valor total do capital investido. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura a rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Leia o prospecto, o formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais e o regulamento antes de investir. Descrição do tipo ANBIMA disponível no formulário de informações complementares. Relação com investidores: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br). Supervisão e fiscalização: Comissão de Valores Mobiliários – CVM; Serviços de Atendimento ao Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).

