



# Relatório de Sustentabilidade Imobiliário 2023

Emitido: Abril | 2024

1. CARTA DA EQUIPE DE GESTÃO	03	6.3 NOSSOS LOCATÁRIOS	18
2. SOBRE O RELATÓRIO	04	Engajamento com locatários	18
3. SOBRE A XP ASSET	05	Pesquisa de satisfação dos locatários	19
Compromissos ESG Voluntários	07	Cláusulas <i>Green Lease</i> nos contratos de locação	20
Destaques e Prêmios	08	6.4 NOSSA COMUNIDADE	21
Políticas de Governança	08	7. GERENCIANDO NOSSOS IMPACTOS AMBIENTAIS	23
Análise de Risco Social, Ambiental e Climático	09	No processo de aquisição de ativos	24
4. SOBRE A ÁREA DE IMOBILIÁRIO DA XP ASSET	10	Na gestão ativos do portfólio	24
Práticas e Estruturas de governança	12	Coleta de dados ambientais	26
5. SOBRE NOSSO CANAL DE DENÚNCIAS E COMUNICAÇÃO	13	XP Log (XPLG11)	27
6. GERENCIANDO NOSSOS <i>STAKEHOLDERS</i>	14	XP Properties (XPPR11)	29
6.1 NOSSOS COLABORADORES	14	XP Malls (XPML11)	31
Diversidade, Equidade & Inclusão	14	Certificações ambientais de edificações	33
Saúde e bem-estar	15	Estudo de Caso	34
Treinamento e desenvolvimento	15	8. DISCLAIMER	36
6.2 NOSSOS FORNECEDORES	16		
Canteiro de Obras	17		
Gestores Prediais	17		

# 1. CARTA DA EQUIPE DE GESTÃO

GRI 2-22

É com grande orgulho que apresentamos, pelo segundo ano consecutivo, o Relatório de Sustentabilidade do Imobiliário com o objetivo de divulgar as ações ESG realizadas no ano-calendário de 2023. O primeiro relatório da nossa área foi publicado em 2023, com as ações do ano-calendário de 2022, e foi recebido com grande entusiasmo pelo mercado e por nossos investidores. O relatório de 2023 foi avaliado pela ferramenta *Public Disclosure*<sup>1</sup> do GRESB e obteve a classificação mais alta, nível A, o que reforça nosso compromisso com a transparência da divulgação das informações que tanto prezamos.

Após mais um ciclo anual da nossa jornada ESG, percebemos o quanto amadurecemos na compreensão do tema e na integração dele nos nossos fundos imobiliários. Já é possível colher os frutos dos esforços realizados pela equipe nos últimos anos. Como exemplo, podemos citar o aumento do percentual de cobertura de dados, o aumento de contratos de locação com cláusulas específicas de ESG, chamados *green lease*, e o maior engajamento dos *stakeholders* nas ações realizadas.

Em 2023, submetemos novamente parte de nosso portfólio para Avaliação Anual de *Real Estate* do GRESB, com a inclusão de um fundo estreante (XP Malls FII), e tivemos grandes progressos nos resultados. Nossos três fundos avaliados pelo GRESB (XP Log FII, XP Properties FII e XP Malls FII) conquistaram o reconhecimento *Green Star*<sup>2</sup>, sendo o XP Log FII classificado como o terceiro mais bem avaliado na América Latina e Caribe. No final do ano, celebramos com alegria a conquista da certificação LEED O+M (para operação e manutenção predial) em 2 ativos de nosso portfólio, o Catarina *Fashion Outlet* do XP Malls FII e o Faria Lima Plaza do XP Properties FII.

Nos fundos em que temos maior controle operacional dos ativos, os dados coletados nos permitem compreender nossos impactos e elaborar um plano de ações para melhoria do desempenho ambiental. Essas ações estão sendo estudadas com critério e sendo executadas ano após ano. Nos fundos em que não temos o controle operacional e/ou nos ativos em que nossa participação é minoritária, implementamos práticas ESG dentro de nossas possibilidades, assumimos a responsabilidade de compartilhar conhecimento e informações a respeito da importância do tema ESG e mantemos o diálogo com os demais investidores e *stakeholders* para influenciar a tomada de decisão e evoluirmos no desempenho ambiental desses ativos.

Como gestora independente de fundos com capital de terceiros, acreditamos que o tema ESG, além de fazer parte de nosso dever fiduciário, contribui para melhorar o risco e o retorno para nossos cotistas e o desempenho operacional para as locatárias de nossos ativos, tornando a estratégia de fundos de investimentos imobiliários que tem imóveis para renda mais sustentável a médio e longo prazo. Reconhecemos que a agenda ESG é uma jornada em constante desenvolvimento, com novos temas sendo incorporados à pauta a todo momento. Entre os principais desafios, é imperativo que as empresas se sensibilizem para contribuir de forma mais incisiva no combate às mudanças climáticas e nas iniciativas de *Net Zero*.

<sup>1</sup> Ferramenta destinada a empresas imobiliárias, de infraestrutura listadas, e REITs com o objetivo de avaliar o nível de divulgação de informações ESG. A entidade avaliada recebe uma classificação que varia de nível de A a E, sendo A o patamar mais elevado. Fonte: <https://www.gresb.com/nl-en/gresb-public-disclosure/>

<sup>2</sup> É uma classificação de desempenho absoluto fornecida para entidades imobiliárias com pontuação superior a 50% dos pontos atribuídos a cada componente relevante. Fonte: <https://www.gresb.com/nl-en/faq/what-is-a-green-star/>



# 2. SOBRE O RELATÓRIO

GRI 2-22

A integração dos temas ambientais, sociais e de governança corporativa, chamado pelo mercado de integração ESG (acrônimo das palavras em inglês *environmental, social and governance*), nos investimentos e nas estratégias das Gestoras XP faz parte de nosso dever fiduciário, e reflete nossa postura de responsabilidade perante o cenário mundial. Aplicamos as melhores práticas ESG em todas as nossas classes de ativos identificando oportunidades que promovam não apenas retornos financeiros sólidos, mas também impactos positivos duradouros no meio ambiente e na sociedade.

Os princípios e as diretrizes gerais que guiam nossas práticas ESG estão documentados em nossa [Política de Investimento Responsável](#). Acreditamos que a integração efetiva de práticas ESG cria valor a longo prazo, e contribui para o bem-estar das comunidades em que operamos.

O presente relatório é um documento publicado anualmente desde 2023, e reforça o nosso compromisso com a transparência e a criação de valor de longo prazo para nossos stakeholders. Como estrutura para o presente relatório, adotamos as diretrizes da EPRA<sup>3</sup> *Best Practices Recommendations on Sustainability Report* (2017) que foi selecionada por conter recomendações específicas para o mercado de Real Estate e por estar alinhada aos padrões da *Global Reporting Initiative* (GRI)<sup>4</sup> *Standards* 2016.

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

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, mas 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.

Nos responsabilizamos pelo 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>

**Período reportado: 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2023.**

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)

<sup>3</sup> A EPRA (*European Public Real Estate Association*) é a voz do setor imobiliário europeu de capital aberto. A missão da EPRA é promover, desenvolver e representar o setor imobiliário público europeu. Fonte: <https://www.epra.com/about-us/who-we-are> (tradução livre).

<sup>4</sup> O GRI (*Global Reporting Initiative*) é a organização internacional independente que ajuda as empresas e outras organizações a assumirem a responsabilidade por seus impactos, fornecendo-lhes a linguagem global comum para comunicar esses impactos. Fonte: <https://www.globalreporting.org/about-gri/> (tradução livre).

# 3. SOBRE A XP ASSET

GRI 2-6

A XP Asset Management (ou “XP Asset”) oferece um portfólio completo de produtos para investidores institucionais e pessoas físicas que buscam independência, robustez e consistência para a gestão de investimentos. É a Asset mais completa do Brasil em nível de diversificação de fundos sob sua gestão.

Com mais de R\$ 167 bilhões de ativos sob gestão no fechamento de 2023, a XP Asset conta com mais de quatro milhões de investidores. Seu portfólio é composto por 13 estratégias, sendo elas: Renda Variável, Multimercado Macro, Renda Fixa e Crédito, Crédito Estruturado, Special Situations, Infraestrutura, Imobiliário, Agro, Private Equity, Venture Capital, FoF Alternativo, XP Advisory e Indexados e Internacionais. Busca sempre investir com mindset baseado na inovação e no compartilhamento de ideias. Sua equipe conta com mais de 165 profissionais altamente qualificados, dedicados ao controle de riscos e à preservação do capital de seus clientes.

A gestora criou sua própria inteligência com análises, relatórios e informações de mercado e ao longo dos anos consolidaram processos, controles e governança. Assim, geram sinergia, combinando diferentes visões e especialidades em uma rotina de trocas que ajuda a construir cada uma de suas estratégias.

A XP Asset se baseia nos seguintes pilares para garantir uma gestão diferenciada para os nossos investidores:

## Independência com Robustez

Combinação da solidez do grupo XP com um modelo de Asset Independente

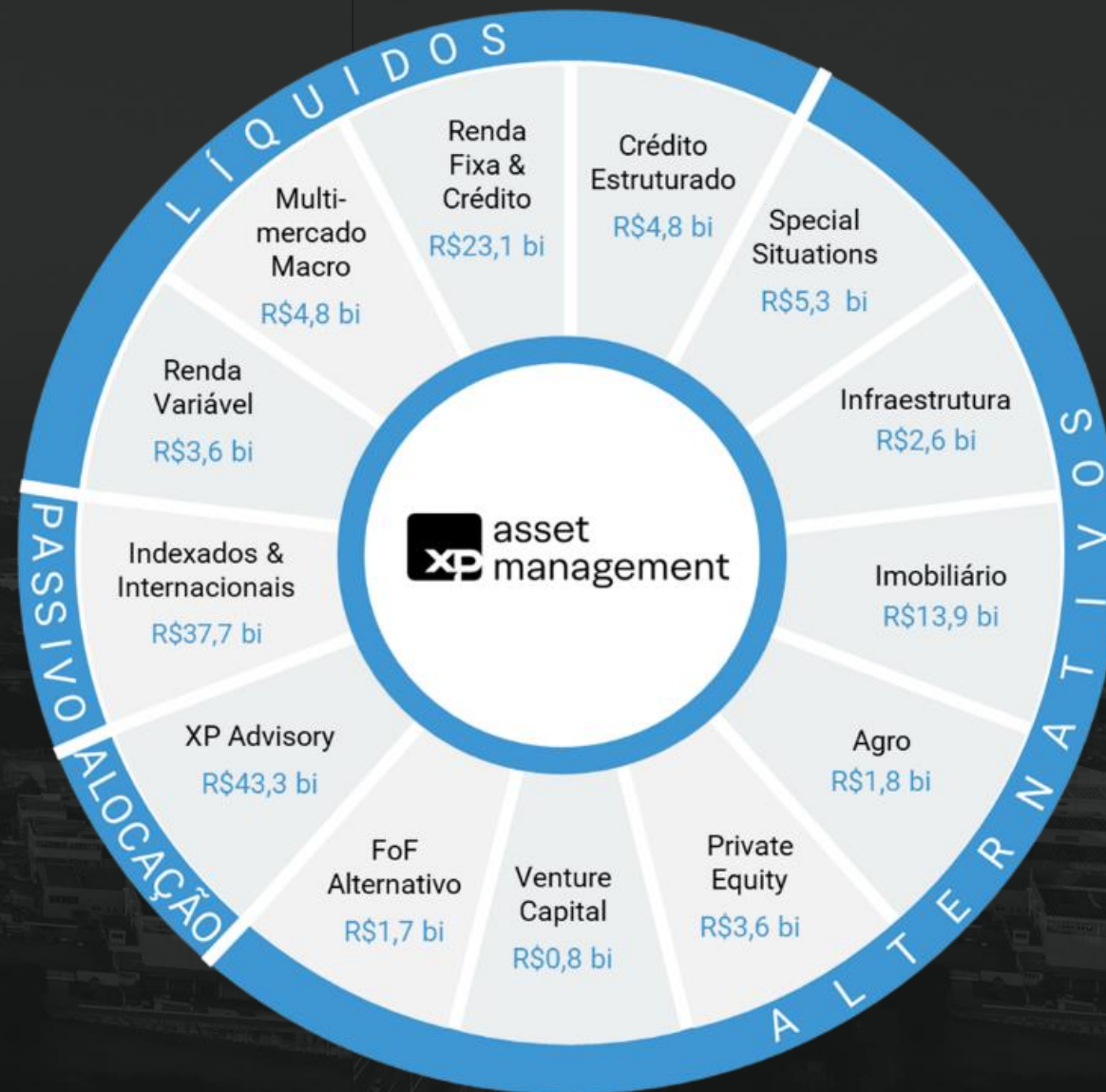
## Alinhamento de Longo Prazo

Modelo de gestão multi-mesas com resultados independentes em cada estratégia atrelados a performance e *partnership* meritocrática

## Inteligência Compartilhada

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

Ao lado trazemos as estratégias da XP Asset em números, com data-base dezembro de 2023.



# Compromissos ESG Voluntários

GRI 2-28

Como parte do grupo XP Inc., a XP Asset apoia os seguintes compromissos ESG

Diversidade & Direitos Humanos



Mudanças Climáticas & Meio Ambiente



Desenvolvimento sustentável



Compromissos da XP ASSET



O Código de Administração de Recursos de Terceiros<sup>5</sup> da ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – tem por objetivo estabelecer princípios e regras que visam promover a manutenção de elevados padrões éticos e institucionalização de práticas equitativas nos mercados financeiros e de capitais; concorrência leal; padronização de procedimentos; maior qualidade de disponibilidade de informações por parte das instituições participantes e, por fim, elevação dos padrões fiduciários e promoção das melhores práticas de mercado.

Signatária do PRI (*Principles for Responsible Investment*) desde 2020. O PRI<sup>6</sup> é uma rede internacional de investidores, apoiados pelas Nações Unidas, que trabalha de forma unida para implementar os princípios para o investimento responsável, tendo como principal obtivo suportar as gestoras de recursos ao redor do mundo na integração de análises de ativos sob a ótica ESG.

Membro participante do *GRESB Real Estate* desde 2022. O GRESB<sup>7</sup> é uma organização global especializada em avaliar o desempenho ambiental, social e de governança (ESG) de empresas e fundos no setor imobiliário e de infraestrutura. Anualmente, as organizações participantes fornecem dados abrangentes sobre diversos indicadores que abordam temas como consumo de energia, emissões de gases de efeito estufa, gestão de resíduos sólidos, políticas de diversidade e inclusão, e engajamento com partes interessadas.



<sup>5</sup> Mais informações podem ser encontradas em: [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/autorregular/codigos/administracao-de-recursos-de-terceiros.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/autorregular/codigos/administracao-de-recursos-de-terceiros.htm)

<sup>6</sup> <https://www.unpri.org/>

<sup>7</sup> <https://www.gresb.com/nl-en/>

# Destques e Prêmios

GRI 2-6

Em razão da sua crescente maturidade ESG, a XP Asset recebeu os seguintes reconhecimentos sobre sua atuação



<sup>8</sup> A avaliação MQ1.br reflete os atributos de alta qualidade que incluem: (i) resultados de investimentos sólidos e consistentes de seus fundos ao longo de um horizonte de tempo considerável; (ii) atuação em diversas estratégias, permitindo retenção dos ativos sob gestão em diferentes ciclos econômicos; (iii) suporte e supervisão do Grupo XP e (iv) melhoria contínua das suas atividades de gestão através de investimentos em controles e sistemas, assim como fortalecimento das áreas de risco e compliance.

<sup>9</sup> A designação Green Star é fornecida apenas para participantes de Avaliação de Real Estate e é destacada através de uma marcação distinta no Scorecard e nos Relatórios de Benchmark. É uma classificação de desempenho absoluto fornecida para entidades imobiliárias com pontuação superior a 50% dos pontos atribuídos a cada componente relevante. Fonte: <https://www.gresb.com/nl-en/faq/what-is-a-green-star/>

<sup>10</sup> GRESB é uma organização global especializada em avaliar o desempenho ambiental, social e de governança (ESG) de empresas e fundos no setor imobiliário e de infraestrutura. Fonte: <https://www.gresb.com/nl-en/>

<sup>11</sup> Ferramenta destinada a empresas imobiliárias, de infraestrutura listadas e REITs com o objetivo de avaliar o nível de divulgação de informações ESG. A entidade avaliada recebe uma classificação que varia de nível de A a E, sendo A o patamar mais elevado. Fonte: <https://www.gresb.com/nl-en/gresb-public-disclosure/>

<sup>12</sup> Nossas políticas podem ser encontradas em nosso site: <https://www.xpasset.com.br/>

## Políticas de Governança

GRI 2-23

Como parte do grupo XP Inc., temos o compromisso de manter um comportamento responsável, ético e transparente, e de respeitar mutuamente nossos colaboradores e a sociedade. Nossa conduta é pautada pelo bom senso, transparência e verdade, visando evitar conflitos e desvios éticos, e está definida no Código de Ética da XP Inc.

Dessa forma, mantemos políticas e procedimentos<sup>12</sup> próprios que contém conceitos, princípios de negócios, e regras relativas a controles internos; conflitos de interesse; controle de informações privilegiadas; obrigações de confidencialidade; bem como as práticas de treinamento de nossos colaboradores. Parte desses documentos estão disponíveis para consulta no site oficial da empresa, e serve de suporte para a tomada de decisão em toda a organização. Eventuais políticas/manuais não disponíveis para consulta no site da gestora, podem ser solicitados de forma pontual.

Em novembro de 2021, divulgamos a primeira edição da Política de Investimento Responsável das Gestoras XP, que inclui um anexo dedicado à integração de critérios ESG nos fundos de investimento imobiliário. Tanto a Política quanto seu anexo são atualizados conforme necessidade para garantir que estejam alinhados com nossas preocupações e as práticas de mercado mais atuais.



# Análise de Risco Social, Ambiental e Climático

GRI 2-23

Ao longo de 2023, fortalecemos nossa governança de riscos climáticos, com o endereçamento do tema em Comissão de Riscos Sociais, Ambientais e Climáticos, que é responsável por: monitorar a exposição da instituição a riscos sociais, ambientais e climáticos; deliberar sobre os limites de exposição e apetite desses riscos; bem como acompanhar o progresso e o estabelecimento das metas relacionadas aos aspectos sociais, ambientais e climáticos.

Como evolução desse processo, estabelecemos um limite de exposição para a Sensibilidade Climática do nosso portfólio, e um limite de exposição do portfólio de crédito à Riscos Sociais, Ambientais e Climáticos junto à *Risk Appetite Statement* (RAS) da Instituição. Além de tais indicadores, internamente mensuramos as emissões financiadas do nosso portfólio e, integramos o risco climático às análises de riscos de todas as operações da Instituição.

Com intuito de integrar a agenda ESG em todas as áreas da Companhia e contribuir com o avanço da agenda, contamos com especialistas técnicos em algumas de nossas áreas internas e empresas controladas, que contribuem para o desempenho dos nossos pilares de ação sobre o tema ESG.

E, a fim de garantir transparência e alinhamento com as iniciativas de mercado, desde 2021 a XP Inc. responde anualmente ao questionário de Mudanças Climáticas do CDP<sup>13</sup>, em conformidade com as recomendações do TCFD<sup>14</sup>, além de divulgar o Relato Anual Integrado, baseados em indicadores SASB e GRI.

<sup>13</sup> O CDP é uma organização internacional sem fins lucrativos que ajuda empresas, cidades, estados, regiões e autoridades públicas a divulgarem o seu impacto ambiental. Mais informações em: <https://www.cdp.net/pt>

<sup>14</sup> O TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosure) fornece informações aos investidores sobre o que as empresas fazem para mitigar os riscos das alterações climáticas, bem como para ser transparente sobre a forma como são governadas. Mais informações em: <https://www.fsb-tcf.org/>

# 4. SOBRE A ÁREA DE IMOBILIÁRIO DA XP ASSET

## GRI 2-1/2-6

A área de Imobiliário da XP Asset conta com **+20 fundos**, entre listados e não listados, **+1,8 milhão de cotistas** e **+R\$ 13,9 bilhões de Asset under Management (AuM)**, divididos em fundos com portfólios de ativos reais e de crédito estruturado e desenvolvimento, conforme demonstrado ao lado.

### Sólido Histórico na Economia Real

Time sênior de gestores e analistas que possuem histórico de atuação relevante em cada um dos segmentos de cobertura, elevando nossa capacidade de filtrar as melhores oportunidades.

### Aquisições com governança

Buscamos nos tornar sócios dos principais *players* de cada segmento, alavancando nossa capacidade de gestão sem abrir mão do alinhamento de interesses.

### Ampla cobertura

Sinergia entre ativos reais e de crédito. Oferecemos uma ampla cobertura em todos os segmentos relevantes do mercado imobiliário local: crédito, desenvolvimento residencial, galpões logísticos e industriais, hotéis, lajes corporativas e shopping centers.

### Processo de Investimento

Governança robusta desde a prospecção de oportunidades até a efetiva alocação após a aprovação em comitê, com a realização de diligência técnica, ambiental, financeira, legal e creditícia.

## Fundos de Ativos Reais

### Fundos de Rendas

#### XP Malls

Shopping Cidade Jardim



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

#### XP Logística

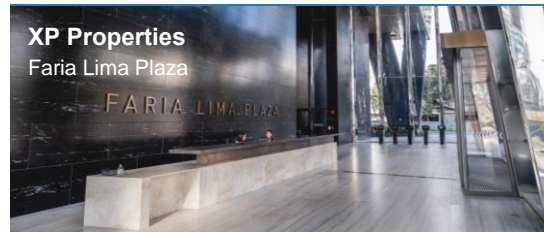
CD Leroy Merlin



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

#### XP Properties

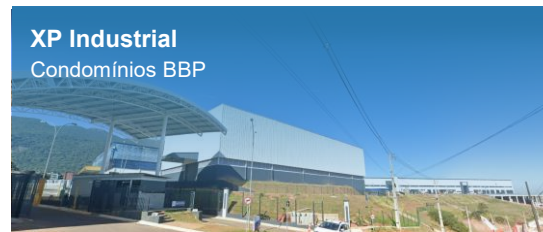
Faria Lima Plaza



XPPR11 – Gestão ativa focada em áreas de lajes corporativas, educação e hospitais. Obtém renda por meio de locação dos ativos e lucros imobiliários mediante reciclagem de portfólio.

#### XP Industrial

Condomínios BBP



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 IdealZarvos. 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 JHSF

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.

## Fundos de Créd. Imobiliário e FoF

### Permutas / Recebíveis

#### XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO

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

#### MAXIRENDA

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

#### HABITAT

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

### Fundos de Fundos

#### XP SELECTION E FoF90

Gestão ativa focada em alocação de cotas e FIIIs listados.

#### XP HEDGE FUND

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

# 4. SOBRE A ÁREA DE IMOBILIÁRIO DA XP ASSET

GRI 2-1/2-6

Especificamente no que tange aos fundos de ativos reais, por onde seguimos de forma intensa nos trabalhos de ESG, destacamos algumas de suas características no fechamento de dezembro de 2023.



XP Log - WT Cajamar



XP Malls - Shopping da Bahia



XP Properties - Evolution e Itower

Informações	XP Log FII (XPLG11)	XP Properties FII (XPPR11)	XP Malls FII (XPML11)
Patrimônio Líquido Contábil (R\$)	3.319.205.164,22*	507.419.907,76*	3.449.365.012
Valor de Mercado (R\$)	3.224.881.074,00	166.662.375	3.609.897.587
Quantidade de Cotistas	320.686	55.733	409.164
Número de Imóveis	17	3	16
Área Bruta Locável ("ABL") Própria (m²)	968.804	65.799	148.153
Vacância (% ABL)	2,3%	43,0%	4,2%
Número de Locatários	46	15	NA**

\*Fundo em processo de auditoria, portanto o valor poderá variar até a efetiva publicação das demonstrações financeiras auditadas.

\*\*O administrador de cada shopping centraliza o processo de locação das lojas.

# Práticas e estruturas de governança

GRI 2-1/2-6/2-9/2-13

A área de imobiliário é gerida por um sócio do grupo XP, na posição de Gestor dos Fundos Imobiliários, que toma decisões estratégicas sobre todos os fundos, incluindo questões relacionadas a ESG e mudanças climáticas. Cada fundo de investimento imobiliário possui um Líder do Fundo, designado pelo Gestor do Imobiliário, responsável por implementar as ações práticas e acompanhar o desempenho de cada fundo, reportando periodicamente os resultados para o Gestor do Imobiliário e para os investidores. Os líderes dos Fundos são apoiados por analistas de investimentos e por equipes técnicas nas áreas de engenharia, jurídico, *compliance*, controladoria, estruturação, dentre outras.

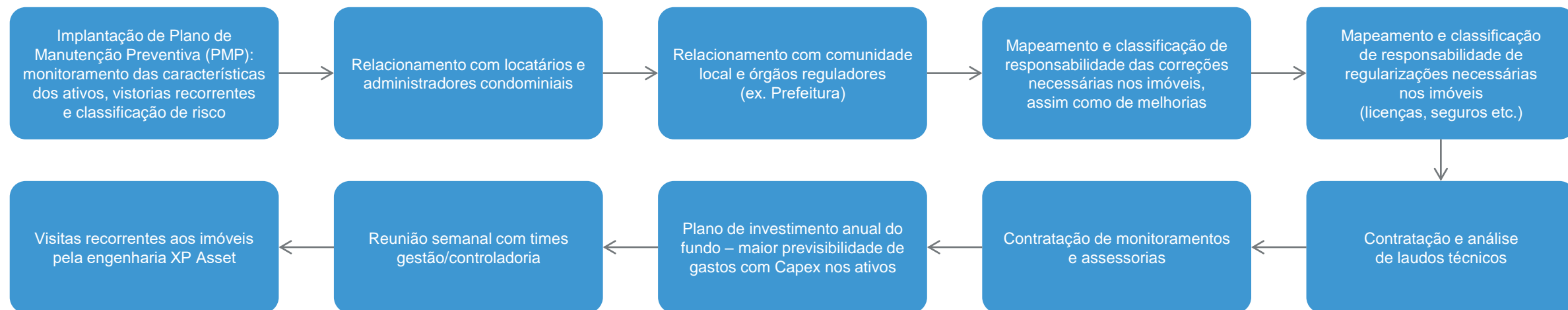
A avaliação e a deliberação quanto às operações de investimento, às alterações das características dos ativos investidos, entre outras atividades, são realizadas pelo Comitê de Investimentos, que se reúne periodicamente.

Esse comitê é formado por gestores, líderes e analistas de fundos, inclusive de outras estratégias; pelos representantes das áreas técnicas (sob demanda, a depender da complexidade

ou tema das propostas); e pelo representante do time de Controles/Governança da XP Asset, com suporte da Área de Riscos. A aprovação das decisões se dá por unanimidade dos Gestores presentes.

Dentro do processo decisório de investimentos, realizamos um intenso e meticuloso processo de *due diligence*, que é aplicado para operações de investimento em geral, no qual estão incluídos temas relacionados a ESG. No que tange ao tópico de monitoramento, possuímos um processo integrado entre as áreas de gestão, financeira e técnica, com destaque para os processos conforme fluxo apresentado abaixo, aplicáveis aos ativos reais que integram o portfólio.

Transversalmente, a área do imobiliário conta com um grupo de pessoas responsável por orientar e monitorar a integração do tema ESG nos diferentes fundos, chamado Fórum ESG Imobiliário. Esse grupo é formado por analistas de investimentos e pela equipe de Engenharia, e conta com o apoio de uma empresa terceirizada de consultoria.



# 5. SOBRE NOSSO CANAL DE DENÚNCIAS E COMUNICAÇÃO

GRI 2-16|2-26

A XP Asset utiliza o canal de Denúncia Confidencial do Grupo XP Inc., que recebe todo e qualquer relato de ações praticadas por nossos colaboradores e prestadores de serviço que não sejam compatíveis com as normas internas e legislação aplicável, inclusive aqueles relacionados às questões ESG. As mensagens recebidas são direcionadas para as instâncias competentes, incluindo a Diretoria de *Compliance* e o Comitê de Ética do Grupo XP Inc., nos termos da Política de *Compliance*.

O canal pode ser utilizado por todos os colaboradores, parceiros, clientes e fornecedores de forma anônima e segura. Ele funciona 24 horas por dia e 7 dias por semana com atendimento eletrônico (inglês e português) e de segunda à sexta das 09h00 às 17h00 com atendimento pessoal. O Comitê de Auditoria supervisiona e se assegura do bom funcionamento do Canal, no que diz respeito ao recebimento, retenção e tratamento de denúncias recebidas e relacionadas especialmente, mas não se limitando, a temas contábeis, controles internos, auditoria e fraudes

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

# 6. GERENCIANDO NOSSOS STAKEHOLDERS

GRI 2-6 / 2-29

Entendemos que o engajamento de nossos *stakeholders*<sup>15</sup> é um processo essencial para atingirmos nossos objetivos e melhorarmos o desempenho de sustentabilidade de nossos fundos. Em 2023, com o objetivo de aprimorar nosso relacionamento com os diversos atores envolvidos no tema ESG, realizamos um mapeamento de todas as iniciativas de engajamento implementadas desde 2022. Esse processo foi consolidado em um documento intitulado PROGRAMA DE ENGAJAMENTO DE STAKEHOLDERS, elaborado com base nas recomendações da *AccountAbility 1000 Stakeholder Engagement Standard 2015*<sup>16</sup>. A elaboração desse programa permitiu identificarmos oportunidades de aprimoramento nos processos de interação e melhor alinharmos as ações ESG da XP com as de nossos stakeholders. Além disso, ela serviu para reforçarmos o processo de comunicação com todos os envolvidos.

Os resultados e os aprendizados obtidos foram internalizados e estão sendo disseminados de maneira estratégica para ampliar a conscientização e a compreensão das melhores práticas identificadas. A elaboração e a divulgação do presente relatório refletem o nosso compromisso de manter um relacionamento e uma gestão eficaz, responsável e transparente com nossos stakeholders.

<sup>15</sup> Parte interessada (*stakeholders*) é o termo usado para se referir a indivíduos ou grupos, dentro ou fora da organização, que têm interesse ou função no projeto, programa ou portfólio, ou são impactados por ele.

<sup>16</sup> Padrão de engajamento que estabelece a diretrizes para a condução de projetos e programas de engajamento de *stakeholders* de alta qualidade. Mais informações em: <https://www.accountability.org/standards/aa1000-stakeholder-engagement-standard/>

<sup>17</sup> Disponível em: <https://www.xpinc.com/esg/>. Na data de publicação deste relatório estava disponível o Relatório Anual Integrado XP Inc data-base 2022, o de 2023 ainda será publicado.

# Nossos Colaboradores

GRI 401-2 | 404-2 | 405



Como parte do grupo XP Inc., os colaboradores da área de Imobiliário seguem as políticas de Recursos Humanos da organização. Consideramos que o engajamento, a satisfação, a saúde e o bem-estar de nossos colaboradores são elementos chaves para o bom resultado dos nossos fundos. Por isso, procuramos manter um ambiente de trabalho inclusivo e saudável, com foco na melhoria da qualidade de vida de nossos colaboradores.

## Diversidade, Equidade & Inclusão

Compartilhamos com a XP Inc. as metas de diversidade, tema que é uma prioridade para promover um ambiente de trabalho inclusivo e equitativo. Estamos comprometidos com metas para garantir a devida representação e o avanço de pessoas diversas na instituição.

Reconhecemos o valor da diversidade de gênero e estamos empenhados em criar oportunidades iguais de crescimento e de liderança para mulheres em todos os departamentos e áreas da XP Inc. Além disso, buscamos alcançar a representatividade de pessoas negras em toda a XP Inc., com uma meta adicional de alcance em posições de liderança. Reconhecemos a importância de promover a igualdade racial e estamos comprometidos em criar um ambiente onde as pessoas negras possam prosperar e avançar em suas carreiras.

As metas e os indicadores de diversidade de gênero e de raça podem ser consultados no Relatório Anual Integrado da XP Inc.<sup>17</sup>.

Os coletivos da XP Inc., formados por iniciativa dos nossos colaboradores, desempenham um papel vital ao direcionar nossas ações para promover a diversidade e a inclusão dentro da nossa empresa. Como parte da XP Inc., a XP Asset está alinhada com as mesmas práticas e diretrizes. Esses grupos, compostos por indivíduos comprometidos com a causa da diversidade, trabalham ativamente para criar um ambiente de trabalho inclusivo, onde diferentes perspectivas são valorizadas e respeitadas através de eventos, iniciativas de sensibilização, e programas de desenvolvimento para garantir que todos os funcionários se sintam representados e apoiados. A seguir apresentamos os coletivos que estão em vigência atualmente:



Coletivo de mulheres e pessoas aliadas pela equidade de gênero no mercado financeiro.



Coletivo pela inclusão de pessoas com deficiência e acessibilidade no mercado financeiro.



Coletivo pela promoção de inclusão e equidade racial no mercado financeiro.



Coletivo pela promoção de um ambiente de trabalho mais seguro, respeitoso para pessoas LGBTQIA+.

# Nossos Colaboradores

GRI 401-2|404-2|405

## Saúde e bem-estar

Reconhecemos que saúde e bem-estar são temas cada vez mais importantes no mundo atual. Colocamos com frequência esses temas na pauta de reuniões da nossa liderança, que periodicamente reavalia os benefícios e redesenha a estratégia de bem-estar como um todo. Nosso objetivo é incentivar nossos colaboradores a buscarem um equilíbrio sustentável entre suas vidas pessoal e profissional, para que tenham uma melhor qualidade de vida.

Nossos colaboradores têm acesso aos benefícios e as políticas de Recursos Humanos da XP Inc. que inclui uma série de ações e parcerias em quatro grandes áreas a saber:

### PRESERVAR A SAÚDE

Plano de saúde e odontológico, *gympass*, grupo de corrida e acesso ao *Optum*, um programa para apoio psicológico, financeiro, social e jurídico

### POUPAR DINHEIRO

Vale-refeição, vale-alimentação, auxílio-creche, aconselhamento de investimentos exclusivo e acesso a oportunidades de investimento exclusivas.

### OTIMIZAR TEMPO

Licença maternidade e paternidade estendidos, sala de apoio à amamentação, bicicletário com vestiário.

### INVESTIR EM VOCÊ

Cursos de educação XP Educação<sup>18</sup> gratuitos ou com até 80% de desconto, parceria com a *Udemy Academic* para programas de aprendizado e desenvolvimento, com vagas alocadas por classe seguindo critérios internos, aconselhamento de investimentos exclusivo e acesso a oportunidades de investimento exclusivas.

Por meio de pesquisas de pulso mensais, os colaboradores avaliam continuamente a empresa e seus líderes. As pesquisas são realizadas por uma terceira parte independente responsável por monitorar e administrar todo o processo. A área de Recursos Humanos cruza os resultados de todas as pesquisas internas para garantir a satisfação dos colaboradores e orientar a tomada de decisões. As pesquisas servem de base para todos os planos de ação de melhoria realizados pela área de Gente & Gestão, bem como pelos líderes das áreas da XP Inc. O índice de satisfação geral com a empresa é medido pelo eNPS (*employee Net Promoter Score*)<sup>19</sup>.

<sup>18</sup> Escola de educação financeira da XP Inc.

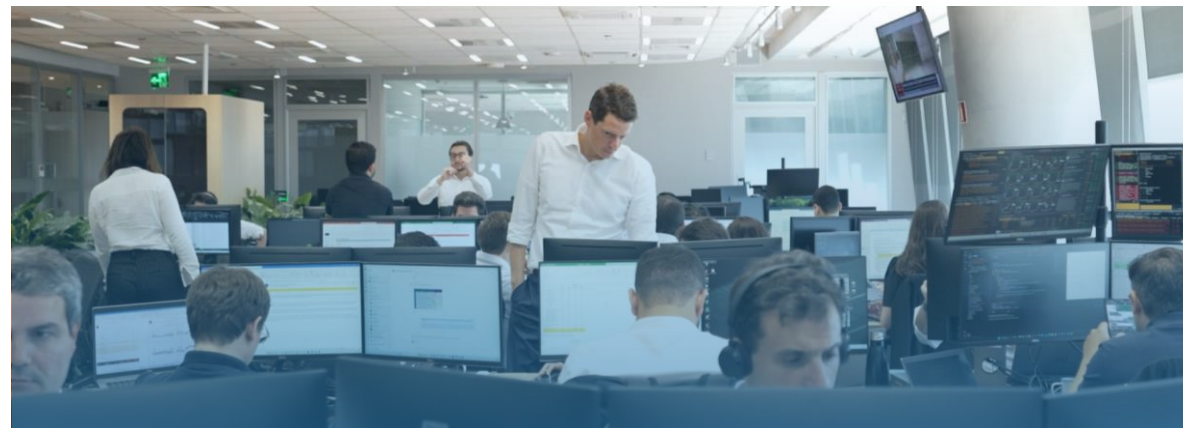
<sup>19</sup> O *employee Net Promoter Score* é um método que permite às organizações medirem o nível de lealdade dos seus colaboradores.

## Treinamento e desenvolvimento

Todos os colaboradores da XP Asset têm acesso ao *Udemy Academic* e ao Instituto XP, que são plataformas de educação focadas em oferecer conteúdo que acelera a carreira dos colaboradores, e desenvolve habilidades essenciais para o futuro da XP Inc. O Instituto XP tem o objetivo de transformar a vida das pessoas através da educação financeira, para que elas tenham uma relação mais saudável com o dinheiro. Oferecemos cursos gratuitos e oportunidades educacionais para proporcionar mais segurança e autonomia financeira ao nosso time.

Além disso, nossos colaboradores têm acesso a iniciativas institucionais e a *workspaces* segmentados por área ou projeto. Periodicamente são recomendados novos conteúdos (*soft* e *hard skills*) para que a equipe se mantenha em constante evolução. Incentivamos a aprendizagem contínua na companhia, tornando colaboradores protagonistas por sua própria carreira.

Com o intuito de aprimorar constantemente nossa equipe no tema ESG, em 2023, promovemos mais uma sessão de capacitação para os colaboradores da área de imobiliário. Exploramos temas específicos relacionados aos pilares ESG. No âmbito ambiental, dedicamo-nos a discutir questões como as mudanças climáticas e os compromissos viáveis para alcançar a neutralidade de carbono (*Net Zero*). No pilar social, abordamos o tema de engajamento de *stakeholders* para conscientizar nossos colaboradores sobre a sua importância para o atingimento de nossas metas. Por fim, no pilar de governança, aprofundamos nosso entendimento em *frameworks*, padrões e protocolos de relatórios ESG, consolidando assim nosso compromisso com práticas sustentáveis e responsáveis. Este treinamento reitera nossa busca constante pela excelência e pelo alinhamento com os princípios que regem a sustentabilidade corporativa.



# Nossos Fornecedores

GRI 2-6/2-29

Por entendermos que nossos fornecedores e prestadores de serviço podem representar grandes riscos ESG aos nossos negócios, temos processos de homologação e monitoramento periódicos, realizados pela equipe da XP Inc. O processo de contratação, concorrência e negociação é centralizado pela Equipe de Compras da XP Inc., que baseia seu processo em Políticas e Manuais internos e em pareceres técnicos de outras áreas, como Segurança da Informação, Riscos, Continuidade de Negócios, dentre outras. A XP Inc. gerencia o processo de cadastramento e homologação de fornecedores com um olhar para os riscos socioambientais e fatores ESG. Privilegiamos, sempre que possível, a aquisição de produtos e serviços de fornecedores locais e inseridos nas comunidades em que nossas empresas estão instaladas.

Como parte do processo de engajamento dos fornecedores do imobiliário, distribuimos uma Cartilha ESG para todos os novos fornecedores com uma breve explicação sobre o que é ESG, a importância do tema, orientações práticas e oportunidades de ação.

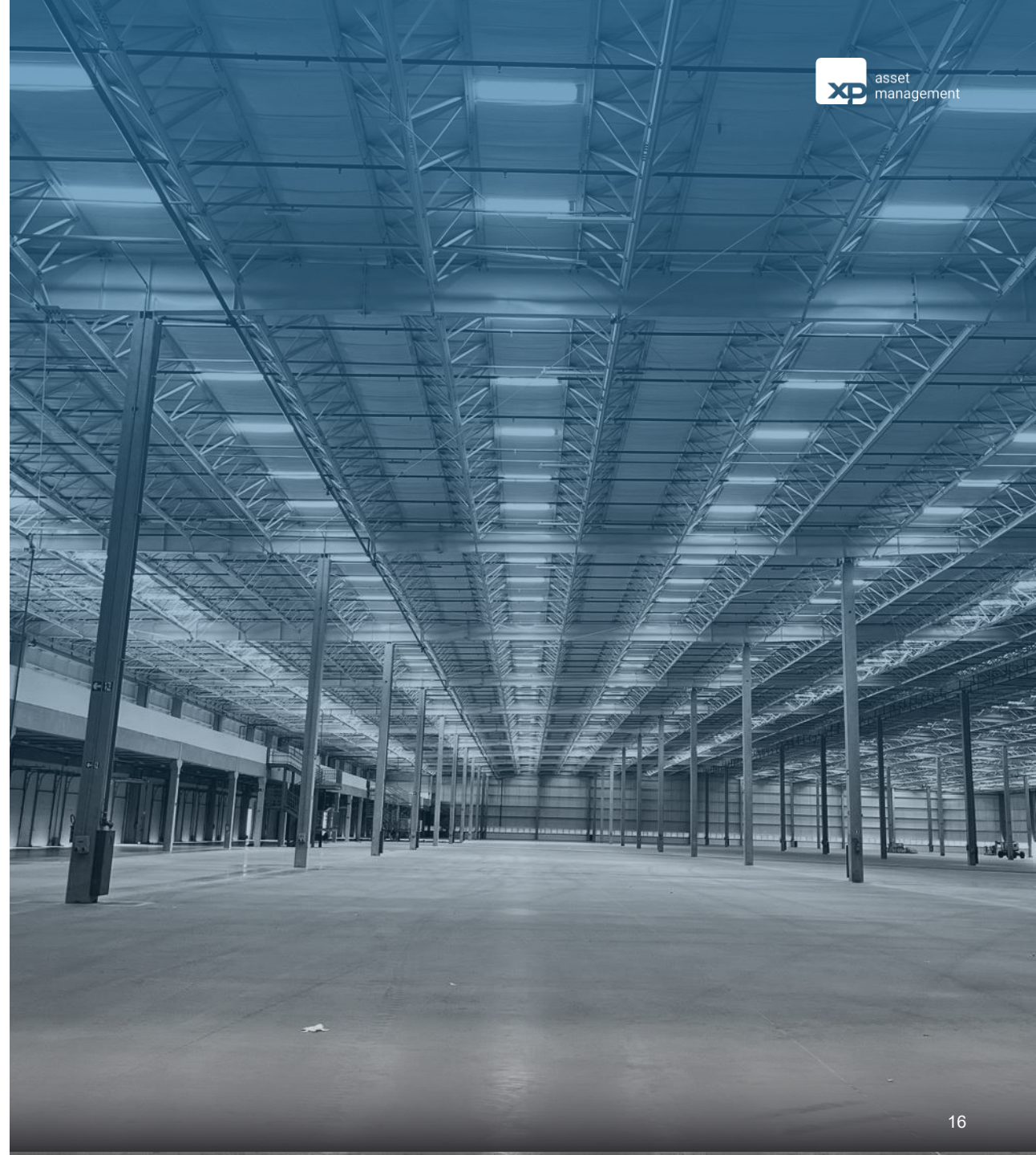
Incorporamos o tema socioambiental em nosso processo de *Onboarding* para pessoas físicas e jurídicas, que possui critérios específicos de aceitação de relacionamento, incluindo a Lista de Atividades Proibidas, que impede qualquer tipo de relacionamento da XP Inc. com empresas ou indivíduos que pratiquem atividades envolvendo trabalho escravo, trabalho infantil ou prostituição, por serem contrários aos nossos valores. E a Lista de Setores Restritos, para os quais é realizada avaliação detalhada pela área de Risco Social, Ambiental e Climático da XP Inc. Estão na lista de Setores Restritos: armas, tabaco e fumo, amianto, carvão mineral, frigoríficos, mineração, madeira, siderurgia, agronegócio, petroquímica e materiais radioativos.

Além da Lista de Atividades Proibidas e Setores Restritos<sup>20</sup>, o processo de *Onboarding* também conta com um *bureau* de mídia, listas e ações judiciais que, ao identificar qualquer nota de natureza socioambiental, a área de Risco Social, Ambiental e Climático é acionada para opinar sobre a aceitação do relacionamento.

Possuímos um processo padrão para avaliação e aprovação de um fornecedor, conhecido como “*Know your partner*” (KYP). O processo se dá início a partir da solicitação de proposta. A partir daí, é solicitado o envio de documentações pertinentes que serão avaliadas pela área de governança da XP Asset. Eventualmente, são realizadas reuniões com os parceiros para entender a estrutura e tirar dúvidas pontuais a respeito da documentação enviada. Inicia-se então a fase de emissão de pareceres<sup>21</sup> para validação dos fornecedores. Por fim, após apresentação e deliberação dos parceiros, iniciam-se as etapas de negociação, aprovação e contratação.

<sup>20</sup> Para mais informações sobre a Lista de Atividades Proibidas e Setores Restritos da XP Inc. consultar Relato Anual Integrado 2023 (a ser publicado em 2024).

<sup>21</sup> Os principais pareceristas são: governança, *compliance*, produtos, riscos, precificação, *back office*, jurídico, enquadramento e fiscal, podendo variar de acordo com o parceiro.





# Nossos Fornecedores

GRI 2-6|2-29



## Canteiro de Obras

Sabemos que as atividades de construção civil além de causar impactos ambientais também podem levar a incidentes perigosos e prejudiciais à saúde humana. Assim sendo, mantemos controles em relação às questões ESG no canteiro de obras não apenas para controlar e minimizar os impactos ambientais, mas também para garantir a saúde, bem-estar e a segurança ocupacional para todos os envolvidos.

Nos contratos com empreiteiros e prestadores de serviço, além do atendimento a requisitos legais trabalhistas e ambientais, solicitamos o atendimento a todas as normas de segurança ocupacional vigentes, a implementação, manutenção, coordenação e supervisão de um programa de segurança do trabalho, e o monitoramento periódico de indicadores de segurança. Temos também um documento orientativo para canteiro de obras com recomendações de boas práticas ESG.

Por fim, como forma de monitorar a conformidade de empreiteiros e prestadores de serviço com os nossos requisitos ESG, em todos os projetos de desenvolvimento contratamos uma empresa de gerenciamento, que é responsável por, entre outras atividades, realizar auditorias e verificações das empresas contratadas. Além disso, a equipe de engenharia da XP Asset realiza visitas periódicas aos canteiros de obras para acompanhar o andamento da obra e identificar riscos e oportunidades ESG.

## Gestores Prediais

Entendemos que a atuação dos gestores prediais de nossos ativos investidos possui grande importância para a gestão dos riscos e para os resultados ESG de nossos fundos, e que nós estamos em uma posição favorável para influenciar positivamente o seu comportamento. Por isso, mantemos uma comunicação contínua com eles e organizamos reuniões periódicas para avaliar as principais oportunidades e riscos em cada um dos ativos. Além disso, possuímos uma Cartilha ESG para orientá-los nas questões relacionadas ao tema.

# Nossos Locatários

GRI 2-6|2-29

Entendemos que os locatários, os usuários finais e a comunidade que frequenta e vive no entorno imediato de nossos imóveis são importantes *stakeholders* por serem impactados econômico, social ou ambientalmente pelas operações de nossos ativos imobiliários.

Com relação aos impactos ambientais gerados pela operação dos imóveis investidos, nossos locatários são importantes atores, pois eles são responsáveis diretos por boa parte do consumo de água potável e de energia elétrica, pela geração de resíduos sólidos, e pelas emissões de gases de efeito estufa resultante da operação. Sendo assim, o relacionamento e engajamento com eles são extremamente relevantes para a gestão das questões ESG nos nossos fundos imobiliários.

## Engajamento com locatários

O programa de engajamento com os locatários visa facilitar o diálogo entre locatário e proprietário e, assim, possibilitar que necessidades, preocupações e sugestões dos locatários sejam integradas na tomada de decisões operacionais e de ESG. Como parte desse programa, mantemos um fluxo constante de comunicação com os locatários. Até o momento, abordamos os temas de gerenciamento de resíduos sólidos, e de realização e participação de ações sociais com usuários finais e a comunidade do entorno.

Além disso, nossos gerentes prediais compartilham conosco ações que são desenvolvidas dentro dos ativos, junto com os locatários, sobre temas diversos relacionados à sustentabilidade. Campanhas e ações foram promovidas ao longo do ano, tais como palestras sobre saúde e meio ambiente, treinamento sobre diversidade e inclusão, promoção de ações ambientais como economia circular, tratamento de esgoto e usina de compostagem.

Por fim, sempre que há um novo contrato de locação, distribuimos um Manual ESG com orientações práticas sobre questões ESG.

Abaixo alguns exemplos de ações compartilhadas pelos gerentes prediais.



SETEMBRO | 2023

CONE

"Um Ambiente Seguro para Todos."

**SIPATMA**  
2023

SEMANA INTERNA DE PREVENÇÃO DE ACIDENTES DO TRABALHO E MEIO AMBIENTE

PROGRAMAÇÃO DAS PALESTRAS

12/09	12/09	13/09	14/09
<b>SAÚDE</b> O2 Respiração e sua relação com a saúde Cm: Turmas C	<b>SOCIAL</b> Atendimento com o Cliente Cm: Turmas C	<b>SOCIAL</b> Atendimento com o Cliente Cm: Turmas C	<b>SOCIAL</b> Atendimento com o Cliente Cm: Turmas C
<b>SAÚDE</b> O2 Respiração e sua relação com a saúde Cm: Turmas C	<b>SOCIAL</b> Atendimento com o Cliente Cm: Turmas C	<b>SOCIAL</b> Atendimento com o Cliente Cm: Turmas C	<b>SOCIAL</b> Atendimento com o Cliente Cm: Turmas C

Agradecemos desde já sua participação!

www.cone.com.br @conebr #companyzone-sa

**USINA DE COMPOSTAGEM**  
PRODUÇÃO DE MAIS DE 150 M<sup>3</sup> DE COMPOSTAGEM PARA UTILIZAÇÃO COMO ADUBO ORGÂNICO. UMA ECONOMIA ANUAL DE R\$ 30.000.

CONE



# Nossos Locatários

GRI 2-6/2-29

## Pesquisa de satisfação dos locatários

Em 2023, conduzimos, pelo segundo ano consecutivo, a pesquisa de satisfação dos locatários nos fundos XP Log (XPLG11) e XP *Properties* (XPPR11), consolidando nosso compromisso em compreender e atender as suas necessidades.

O questionário incluiu duas questões quantitativas para avaliar o grau de satisfação dos locatários em relação ao ativo: uma baseada na metodologia NPS (Net Promoter Score), e uma segunda para medir o nível de satisfação geral numa escala de 1 a 10. Além disso, o questionário contou com questões específicas sobre os serviços condominiais, a infraestrutura predial, as iniciativas de sustentabilidade, e as ações sociais. Juntamente com as perguntas foram disponibilizados campos abertos como um canal para receber sugestões e críticas. As perguntas foram pensadas de forma a orientar a tomada de decisão dos investimentos em cada imóvel, através da avaliação do grau de prioridade em temas como eficiência energética, uso racional de água, gestão de resíduos sólidos e outros aspectos relevantes para a melhoria contínua das instalações e dos serviços oferecidos aos locatários.

Apresentamos abaixo, resumo dos resultados das pesquisas:

INDICADOR	XP Log FII (XPLG11)	XP <i>Properties</i> FII (XPPR11)
% de locatários respondentes	95%	88%
Nota média de satisfação (0 mínimo e 10 máximo)	7,3	8,3



Em 2023, a nota média de satisfação no XP *Properties* (XPPR11) foi superior à do ano anterior. Ao analisar os resultados, podemos concluir que as ações corretivas implementadas como resultado da avaliação de 2022 foram eficazes, pois melhoramos a nota individual do *outlier* identificado anteriormente. Além disso, a questão que avaliou a infraestrutura dos ativos (iluminação de áreas comuns e áreas externas, conforto térmico e acústico, acessibilidade etc.) teve nota alta na pesquisa. Isso reflete o perfil do portfólio que é composto integralmente por ativos com certificação LEED<sup>22</sup>.

Também interpretamos a avaliação do XP Log (XPLG11) de forma construtiva como uma boa avaliação e temos conhecimento das oportunidades de melhoria nos ativos desse fundo. A partir das respostas do fundo XP Log (XPLG11) observamos que dentro do eixo de sustentabilidade, 57% dos ativos classificam eficiência energética e 29% classificam uso racional de água em primeiro lugar como temas que deveriam ser priorizados pelo condomínio, indo ao encontro de ações que estão sendo estudadas como a instalação de medidores individualizados de energia e água por módulo para análise do desempenho ambiental. Um ponto identificado como ação futura para melhorar o universo de respostas da pesquisa é conseguir mais do que uma resposta nos ativos que são monousuários, visto que esse cenário ocorreu nas últimas pesquisas e pode distorcer os resultados por opiniões isoladas.

A partir de uma análise de todo o time acerca dos resultados, montamos um plano de ações baseado no ciclo PDCA elencando pontos de melhoria, e fizemos reuniões mensais com os administradores para endereçar os pontos e/ou conversar com os locatários para melhor compreender a insatisfação e para atuar nos pontos de melhoria. Assim, nossa expectativa é de que a satisfação dos nossos locatários melhore continuamente e tenhamos melhores avaliações no futuro, sem prejuízo de ajustes de rotas que por acaso vierem a ser demandados.

O fundo XP *Malls* (XPML11) adota uma abordagem diferente no que diz respeito à realização de Pesquisas de Satisfação. Elas são conduzidas de maneira independente pelas administradoras dos shoppings, que usualmente são nossos sócios majoritários. O questionário e a metodologia utilizados são personalizados para cada ativo de acordo com as suas especificidades. Em 2023, recebemos pesquisas de satisfação dos lojistas realizadas pelas administradoras de 3 shoppings do nosso portfólio.

<sup>22</sup> O *Leadership in Energy and Environmental Design* ou LEED, é um sistema internacional de certificação e orientação ambiental para edificações. Mais informações em: <https://www.qbcbrasil.org.br/certificacao/certificacao-leed/>

# Nossos Locatários

GRI 2-6 | 2-29

## Cláusulas *Green Lease* nos contratos de locação

As “cláusulas de *green lease*” referem-se a disposições específicas incorporadas em nossos contratos de locação, com o objetivo de promover práticas sustentáveis e durante o uso e a operação de nossos espaços, além de promover uma relação colaborativa entre locador e locatário. A intenção é que ambos (locatário e locador) se beneficiem de economias em despesas condominiais, de melhorias na eficiência da operação predial, e de um ambiente com maior qualidade e mais saudável para seus usuários.

As cláusulas foram desenvolvidas e aplicadas de forma experimental em 2022 e, somente em 2023 elas passaram a ser aplicadas de forma mais consistente, e incluídas nos novos contratos de locação ou na renovação dos contratos existentes. Abaixo apresentamos o incremento percentual em área locada dos contratos com cláusulas *green lease* que já conseguimos obter em 2023.

INDICADOR	XP Log (XPLG11)		XP Properties (XPPR11)		XP Malls (XPML11)	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
% de contratos com cláusulas <i>green lease</i> *	6,0%	21,5%	1,0%	9,4%	0,0%	7,4%

\*Percentual (%) calculado em área.

É importante salientar que existe uma relação entre os dados de vacância dos fundos e o aumento do percentual de contratos com cláusulas *green lease*. Por exemplo, para os fundos XP Log (XPLG11) e XP Malls (XPML11), ambos com vacância atual menor do que 5%, o crescimento do percentual de *green lease* dependerá principalmente da renovação ou substituição de contratos existentes. Por outro lado, para o XP Properties (XPPR11), com vacância superior a 40%, o crescimento desse percentual dependerá do desafio comercial de fechar novas locações com cláusulas *green lease*.

# Nossa Comunidade

GRI 2-6/2-29/413

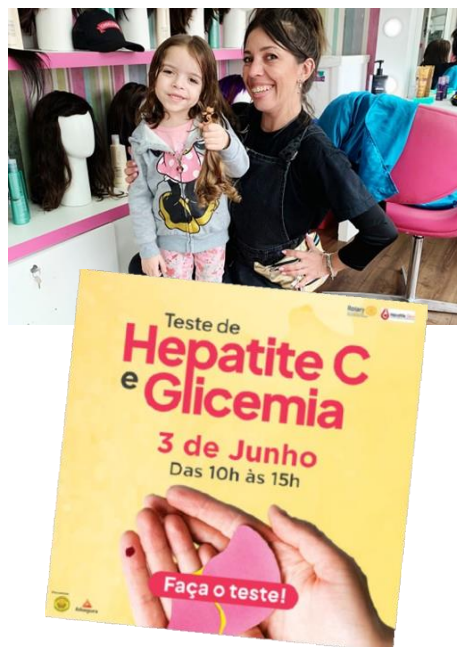
Além dos atores sociais mencionados anteriormente nesse relatório sabemos que muitos outros, que chamamos de comunidade, são influenciados pela operação de nossos ativos, tais como: os usuários de nossos imóveis, as pessoas que moram e circulam no entorno imediato de nossos ativos, e até mesmo a sociedade no geral. Incentivamos que nossos administradores prediais e locatários mantenham um canal de diálogo aberto para ouvir necessidades e demandas desse público e que, na medida do possível, contribua para o seu desenvolvimento sustentável.

Enxergamos como positivo os movimentos de cunho social baseados em fundamentos de diversidade, equidade e inclusão social. Esse engajamento não se limita apenas às questões comerciais, mas também abrange iniciativas sociais, ambientais e culturais. Ao colaborar com a comunidade, as empresas podem contribuir para o desenvolvimento econômico local, criar oportunidades de emprego, promover a inclusão social e cultural, e fortalecer os laços entre diferentes grupos e indivíduos.

## XP Malls (XPML11)

Diversos shoppings do nosso portfólio realizaram distintas ações com a comunidade. Em 2023, tomamos conhecimento de mais de 60 ações realizadas nos shoppings que compõe nosso portfólio. Essas ações envolveram iniciativas temporárias e permanentes, como arrecadação de óleo de cozinha, campanhas de conscientização, doações de alimentos, brinquedos, material escolar, agasalhos, livros, dentre outros itens. Selecionamos a seguir algumas das ações realizadas.

O **Santana Parque Shopping** desenvolveu diversas ações com a comunidade, dentre elas destacamos campanhas de teste de Hepatite C e Glicemia, proporcionando mais de 200 testes para seus clientes e lojistas; Doação de cabelo, onde mais de 700 mechas foram arrecadadas com foco transformar a doação de cabelos em perucas; Bazar Cabelegria colocou à venda roupas de celebridades e desde sua inauguração já arrecadou mais 40 mil reais; Sessão Azul, onde o cinema é preparado com som mais baixo, luz acesa com a proposta de realizar sessões de cinema e outros passeios adaptados para crianças com distúrbios sensoriais e suas famílias.



O **Caxias Shopping** e o **Shopping da Bahia** promovem, de forma perene, a campanha para troca de 1 litro de óleo vegetal usado por 1 vidro de detergente. Essa ação tem como intuito diminuir o descarte de óleo de maneira irregular, como em pias, que traz como consequência a poluição hídrica e do solo.



O **Caxias Shopping** também se destacou ao promover diversas campanhas de doações de roupas, alimentos, sangue e material escolar. Também houve a realização de campanhas de conscientização e de promoção de diversidade, equidade e inclusão.

# Nossa Comunidade

GRI 2-6/2-29/413

## XP Properties (XPPR11)

Durante o ano de 2023 os edifícios de nosso portfólio promoveram campanhas e ações de engajamento com impactos diretos e indiretos na comunidade. No **Itower** foi disponibilizado um equipamento de coleta de aparelhos eletrônicos que os direciona para o descarte correto. No **Corporate Evolution** foram realizadas campanhas para conscientização, doações e orientação durante datas representativas. O **Faria Lima Plaza** realizou campanhas de doação de livros, alcançando a marca de 2.460 itens doados, e agasalhos e roupas, onde mais de 8.000 itens de vestuário foram arrecadados.



## XP Log (XPLG11)

No CD **Santana Business Park** foram realizadas campanhas para arrecadar alimentos e auxiliar ABESC (Associação Beneficente Soldados De Cristo), entidade a qual presta assistência e apoio à criança e ao adolescente na cidade de Caçapava, SP. Ainda no CD **Santana Business Park** foram realizadas ações, em parceria com a ONG local, como um bazar beneficente para arrecadar fundos; doação de roupas para crianças carentes; e contratação de Jovens Aprendizes de bairros carentes.



No CD **WT Cajamar**, através de um de nossos locatários, foi feita a doação de móveis em resposta às intensas chuvas que afetaram a cidade de Franco da Rocha, região metropolitana de São Paulo. O objetivo foi amenizar e auxiliar pessoas que sofreram danos materiais devido às inundações.

No **CD Seropédica** foram feitas doações de brinquedos para uma ONG localizada na cidade de Nova Iguaçu, Rio de Janeiro.



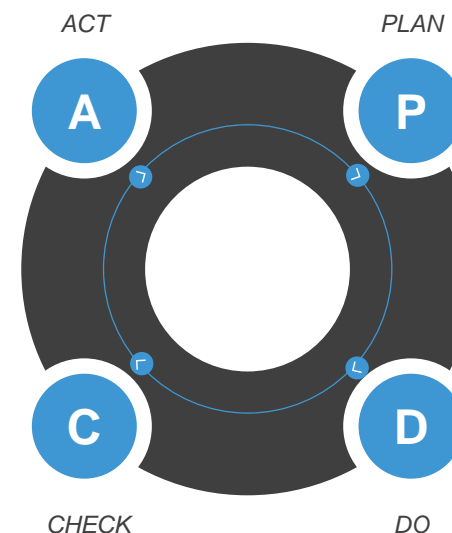
# 7. GERENCIANDO NOSSOS IMPACTOS AMBIENTAIS

GRI 2-25|302|303|305|306

Entendemos que a operação de nossos ativos gera impactos diretos e indiretos no meio ambiente, seja pelo consumo de recursos naturais e pela emissão de gases de efeito estufa decorrentes da operação, ou pela poluição causada pela construção e operação dos ativos. Buscamos, sempre que possível, minimizar esses impactos negativos e direcionar esforços na implementação de ações que visam reduzi-lo.

Com o objetivo de melhor gerenciar os nossos impactos, riscos e oportunidades no tema de ESG, adotamos um processo sistemático baseado no ciclo PDCA<sup>23</sup>. No início de cada ano, elaboramos um Plano de Ação em que são registrados os objetivos, as metas, e as ações a serem executadas. Ao longo do ano, realizamos as ações previstas e coletamos os registros necessários, como os dados de consumo de energia e água de cada ativo, o percentual de contrato com cláusulas *green lease*, e as ações de engajamento realizadas. Mensalmente, os membros do Fórum ESG Imobiliário se reúnem para avaliarem o progresso das ações e dos indicadores, e para definirem as ações corretivas, se necessário. A Avaliação Anual de *Real Estate* do GRESB é uma importante ferramenta da etapa de verificação (*check point*), pois possibilita análises comparativas com o restante do mercado.

- Executar ações corretivas ou ações alternativas para alcance das metas
- 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 Anual de *Real Estate* do GRESB



- Identificar oportunidades de melhoria e analisar o *benchmark*
- Revisar os objetivos e as metas ESG
- Definir verba e orçamento para ESG
- Elaborar Plano de Ação Anual ESG, com detalhes das ações, responsáveis, prazos e custos envolvidos
- Executar as atividades e contratar serviços previstos e aprovados
- Coletar e organizar registros e documentos
- Comunicar todas as partes interessadas
- Submeter fundos selecionados para a Avaliação Anual de *Real State* do GRESB

<sup>23</sup> O Ciclo PDCA é um método de gestão que tem como objetivo promover a melhoria contínua por meio de quatro etapas: planejar (plan), fazer (do), checar (check) e agir (act).

# 7. GERENCIANDO NOSSOS IMPACTOS AMBIENTAIS

## No processo de aquisição de ativos

Durante o processo de aquisição, realizamos análises e vistorias para avaliar os riscos e os impactos ambientais dos ativos objeto de interesse pelos fundos. Em 2022, desenvolvemos um questionário, o *Due Diligence Questionnaire* (“DDQ ESG”), para mapear temas ESG pré-aquisição, tais como: conformidade com os requisitos ambientais legais, contaminação do solo, acesso ao sistema de transporte, fornecimento de energia, eficiência energética, utilização de energia renovável, fornecimento de água, uso racional da água, uso de fontes alternativas de água, gestão de resíduos sólidos etc. As certificações ambientais de *green buildings* têm um peso maior na pontuação e são consideradas como diferencial nessa avaliação. A aplicação do questionário resulta em um *score* para o terreno e outro para o imóvel, e auxilia a tomada de decisão pela equipe de gestão dos fundos. Em 2023 foram realizadas cerca de 12 avaliações utilizando a nova ferramenta. E em 2024, pensamos em aprimorar ainda mais a análise ambiental nessa etapa de investimento.

## Na gestão de ativos do portfólio

Realizamos Avaliações Técnicas de Construção (em inglês, *Technical Building Assessments* ou TBA) em ativos estratégicos do nosso portfólio. Essas avaliações são processos formais e documentados de investigação conduzidos por profissionais especializados. Elas têm como objetivo examinar os sistemas prediais instalados e identificar oportunidades de melhoria nos escopos de eficiência energética e hídrica, de gestão de resíduos sólidos, e de promoção da saúde e bem-estar dos ocupantes. Em 2023, alcançamos um marco no fundo XP Log (XPLG11): 43% em área do seu portfólio possui essa avaliação. Com base nessas avaliações, conseguimos programar nossos investimentos para mantermos o valor e a longevidade de nossos ativos.



# 7. GERENCIANDO NOSSOS IMPACTOS AMBIENTAIS

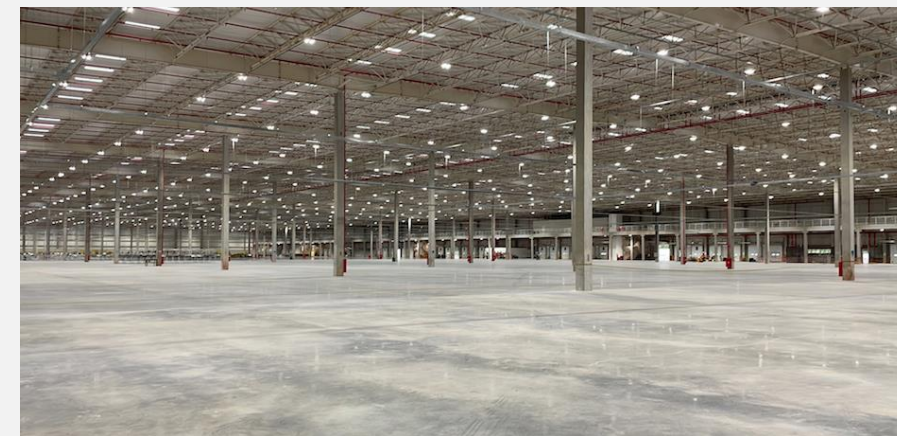


Realizamos investimentos contínuos em nosso portfólio para melhorar o seu desempenho ambiental, especificamente no que diz respeito a eficiência energética e uso racional de água. No **fundo XP Log** (XPLG11) foi instalado, em alguns ativos, sistemas de telemetria para monitorarmos de forma contínua o consumo de água e energia. Isso permitirá à equipe de gestão identificar desvios de consumo e agir com mais rapidez, evitando desperdícios. Além disso, foi instalada manta de lã de vidro em um ativo para melhorar o conforto térmico para os usuários. Como ação contínua, está sendo realizada a substituição gradual para lâmpadas LED nos galpões que ainda não possuem essa tecnologia. Em relação às medidas de eficiência hídrica, investimos recursos para corrigir vazamentos identificados, em especial nas redes de combate a incêndio. Por fim, no tema de gestão de resíduos sólidos, em 2023 concentramos esforços na comunicação de informação relacionada a educação ambiental dos usuários/locatários para incentivar a correta separação e destinação dos resíduos gerados.

Os shoppings do **fundo XP Malls** (XPML11) também adotaram uma série de medidas voltadas para a eficiência dos sistemas. No tema energia, podemos citar exemplos de implementação de sistema de gerenciamento de consumo, telemetria do consumo da área comum, e instalação de sensores de presença nas escadas rolantes. No que diz respeito à eficiência hídrica, alguns shoppings investiram em monitoramento automatizado do nível dos reservatórios, *retrofit* das torres de resfriamento, bem como a instalação de sistemas de irrigação automática. Há também exemplos de instalação de arejadores e redutores de pressão, de mictórios ecológicos e de um sistema de coleta de água da chuva para utilização na irrigação. Por fim, em relação à gestão de resíduos sólidos destacamos exemplos como a práticas de fornecer feedback regular sobre a geração e o descarte de resíduos sólidos, e a construção de área de coleta de resíduo seco separada do orgânico, para melhorar a segregação dos resíduos e reduzir a contaminação. Além disso, alguns de nossos shoppings se destacaram pela implementação de programas de redução de geração de resíduos sólidos, práticas de reuso e reciclagem com a meta de aterro zero.



No **fundo XP Properties** (XPPR11), os sistemas prediais do ativo recém-inaugurado passaram por uma série de ajustes finos em 2023 para se adequarem aos requisitos operacionais dos novos ocupantes. Além disso, algumas das sugestões apontadas no relatório da avaliação técnica realizada em 2022 foram implementadas, tais como: programação horária da iluminação dos subsolos, revisão na programação e localização dos sensores de CO2, e implantação de uma plataforma de monitoramento e gestão de consumo de energia e água.



Em linha com a crescente preocupação mundial em relação ao tema de mudanças climáticas, a equipe de imobiliário da XP Asset tem empregado esforços para conscientizar seus locatários e administradores prediais a implementarem não apenas ações de eficiência energética, mas também a utilizar fontes renováveis e mais limpas de energia. Para isso, adotamos medidas proativas de conscientização sobre a importância da aquisição de Certificados de Energia Renovável (REC - *Renewable Energy Credits*). Esses certificados são instrumentos financeiros padronizados para certificar que o megawatt-hora (MWh) de eletricidade adquirido é gerado a partir de um recurso de energia renovável. Eles atuam como mecanismos de contabilidade e rastreamento para fontes de energias renováveis, pois uma vez que a energia flui para a rede de distribuição ela passa a ser indistinguível dentro do sistema.

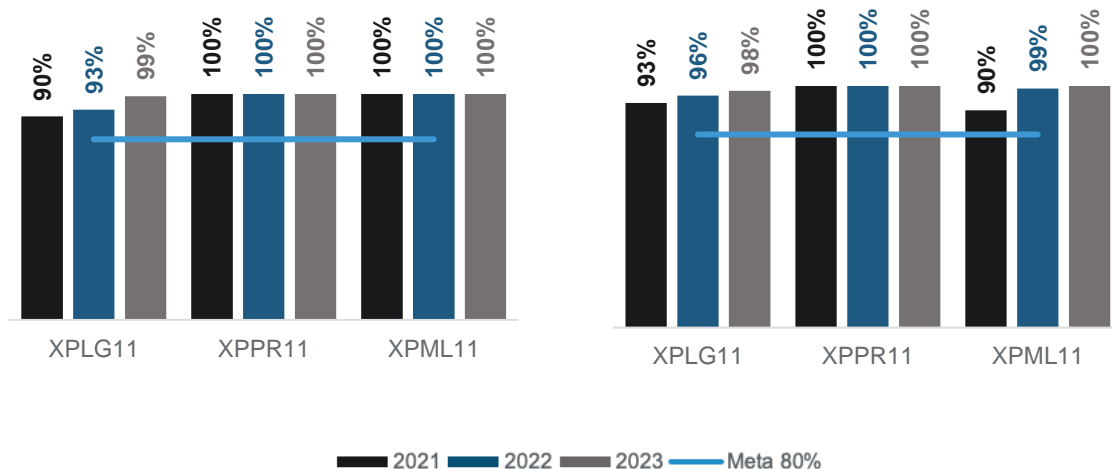
# Coleta de dados ambientais

Em relação ao processo de coleta de dados ambientais (consumo de energia e de água e de geração de resíduos sólidos), estabeleceu-se uma meta de cobertura de dados para os três fundos de, no mínimo, 80% para os dados de energia e água. Temos envidados esforços por meio do engajamento dos administradores prediais e dos locatários e conseguimos aumentar anualmente o percentual de cobertura de dados nos fundos monitorados. Esses dados são utilizados na criação de indicadores ambientais, cujo monitoramento ajuda na visualização de padrões de consumo, identificação de desvios e oportunidades de melhorias em eficiência energética e hídrica.

Em 2023 foi implementada uma ferramenta chamada *Data Management System* (DMS), que consolida as informações coletadas. Ela facilita a análise dos dados de performance ao permitir a análise de maneira individualizada (por ativo) ou do portfólio completo, e auxilia a identificação de oportunidades de melhoria.

## Cobertura de Dados de Energia<sup>24</sup>

## Cobertura de Dados de Água



<sup>24</sup> Percentual em área do portfólio que enviaram dados sobre consumo de energia, água e de geração de resíduos sólidos. Ela refere-se apenas a área que a XP Asset detém dos ativos.

<sup>25</sup> Principal metodologia usada por profissionais de sustentabilidade em todo o mundo para avaliação de compromissos relacionados à sustentabilidade.

A seguir, serão apresentados os indicadores ambientais dos fundos que participam da Avaliação de *Real Estate* do GRESB. Os dados ambientais apresentados foram verificados por terceira parte pelo CTE – Centro de Tecnologia de Edificações – utilizando as recomendações da *AccountAbility 1000 Assurance Standard* (AA1000AS)<sup>25</sup>.

Atualmente, os indicadores monitorados são:

**CONSUMO E EMISSÃO DE GEE ABSOLUTOS:**  
total consumido de energia e água, e total de emissões de gases de efeito estufa (GEE) emitidos pelo portfólio.

**GERAÇÃO TOTAL DE RESÍDUOS SÓLIDOS:**  
total em peso de resíduos sólidos gerado.

**INTENSIDADE DE USO LIKE-FOR-LIKE:**  
é a soma do consumo e de emissões anual de todos os ativos onde a cobertura de dados (em termos de área útil e tempo) foi de 100% durante 2 anos consecutivos dividido pela área locada durante o período. Ativos vendidos e/ou comprados durante os 2 anos ou que estavam em desenvolvimento e *retrofit* são excluídos do cálculo.

**PERCENTUAL DE DESVIO DE ATERRO:**  
quantidade de resíduos sólidos desviado de aterro sanitário (enviado para compostagem, reciclagem ou reuso) dividido pela quantidade total de resíduos sólidos gerado.

# XP Log (XPLG11)

Quase metade da área dos ativos desse fundo já passou por Avaliações Técnicas de Construção (em inglês, *Technical Building Assessments* ou TBA). Isso nos permite programar os investimentos a médio prazo para reduzirmos gradualmente os impactos ambientais nos nossos ativos. Entre as ações que estão sendo estudadas para implementação, destacamos a instalação de medidores individualizados de energia e água por módulo, para análise do desempenho ambiental, e posteriormente a instalação de telemetria para medição e acompanhamento do consumo de energia e água remotamente em tempo real. Outras ações que estão sendo estudadas são implementar a instalação de sensores no sistema de iluminação, instalação de medidores de água nos sistemas de reuso e de água pluvial, e implantação de sistemas fotovoltaico on-site.



## IMPACTO AMBIENTAL DO PORTFÓLIO EM 2023



<sup>26</sup> O mercado livre de energia é um ambiente no qual consumidores de energia têm a liberdade de escolher seus fornecedores de energia elétrica e negociar contratos diretamente com geradores, comercializadoras e outras empresas do setor elétrico, permitindo por exemplo, escolher uma fonte de energia renovável. | <sup>27</sup> Consumo anual de 1 casa considerado: 10,5 MWh. Fonte: <https://www.eia.gov/energyexplained/use-of-energy/electricity-use-in-homes.php> | <sup>28</sup> As emissões de gases de efeito estufa divididas de acordo com as considerações adotadas pelo GRESB. Para escopo 1 são consideradas as emissões relacionadas apenas ao consumo de combustível fóssil para geração de energia elétrica; no escopo 2, são consideradas as emissões indiretas resultantes da geração ou compra de energia elétrica consumida nas áreas sob gestão direta dos fundos nos ativos; e, no escopo 3, são consideradas as emissões indiretas de consumo de energia elétrica nas áreas dos locatários. | <sup>29</sup> Emissão anual de 1 carro de passageiro considerada: 4,6 tCO<sub>2</sub>. Fonte: <https://www.epa.gov/greenvehicles/greenhouse-gas-emissions-typical-passenger-vehicle> | <sup>30</sup> Volume de 1 piscina olímpica considerada: 2.500m<sup>3</sup>. Fonte: <https://phinizycenter.org/olympic-swimming-pools/> | <sup>31</sup> Os resíduos desviados de aterro consideram todos os resíduos sólidos compostados, reciclados e reutilizados. | <sup>32</sup> Peso considerado de um caminhão: 7 toneladas.

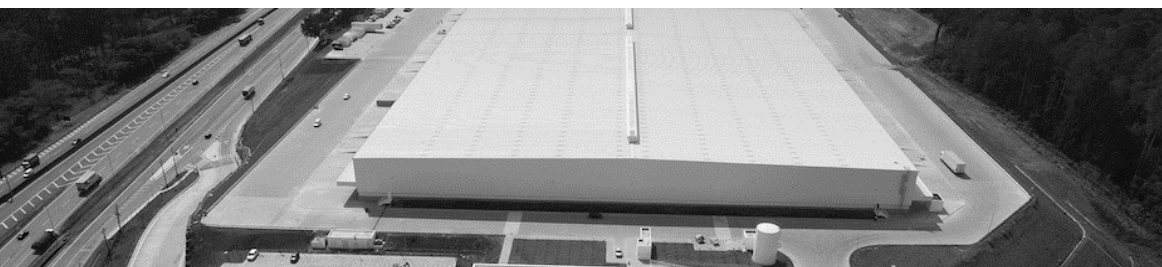
# XP Log (XPLG11)

Ao analisarmos o desempenho ambiental do fundo, verificamos que o consumo de água merece atenção por estar mais de 20% acima do valor de Benchmark. Algumas das causas a serem investigadas são: possíveis vazamentos, aumento populacional e um conseqüente aumento de consumo, implantação de novos sistemas nas operações das locatárias em 2023 que não estavam em operação em 2022, que por sua natureza consomem mais água, entre outros.

Em 2023, mais locatários compartilharam conosco os números de geração e destinação de resíduos, assim conseguimos alcançar 83% de cobertura de dados de resíduo, 15% a mais em comparação com o exercício de 2022. Devido a maior cobertura de dados, houve um aumento no total de resíduos gerado pelo fundo, por outro lado, verificamos que o percentual de desvio de aterro (resíduos sólidos que são destinados para compostagem, reciclagem e reaproveitamento) aumentou, inclusive alcançando um desvio expressivamente maior do que o valor do Benchmark em 2022<sup>33</sup>.

A obtenção de dados sobre a gestão de resíduos sólidos dos locatários e dos condomínios continua sendo um dos grandes desafios desse fundo, uma vez que a gestão não é centralizada ou unificada. Nos empreendimentos monusuários o locatário faz a gestão total dos seus resíduos. Já nos condomínios logísticos, além da área comum gerida pela administração, os locatários fazem a gestão dos seus próprios resíduos nas áreas privativas locadas, desta forma, há uma variedade de práticas para serem compreendidas e um grande volume de informações para serem coletadas.

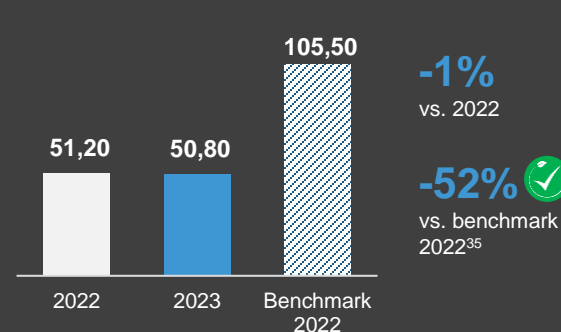
**VOCÊ SABIA?** A telemetria permite a medição do consumo de energia e água de forma remota e automática. Os diferentes sistemas existentes no mercado permitem o acompanhamento do consumo quase que instantaneamente. A instalação desses sistemas é importante para a sustentabilidade, pois permite identificar rapidamente os desperdícios e desvios no padrão de consumo.



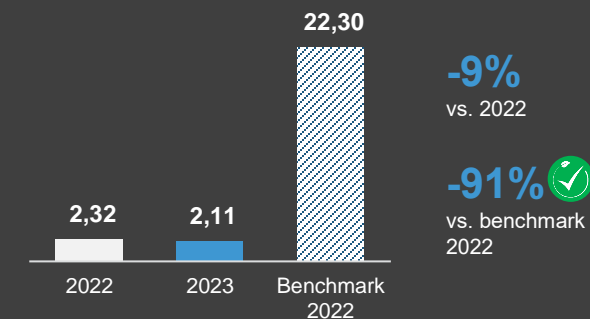
<sup>33</sup>Dados de Benchmark retirados do Relatório de Avaliação de Real Estate do GRESB de 2023 que representa a média do consumo por m<sup>2</sup> no ano de 2022 dos ativos participantes de Galpões Logísticos não-refrigerados localizados no continente americano. | <sup>34</sup> Para avaliar o desempenho ambiental foi utilizada a metodologia like-for-like que considera o consumo de energia e água e as emissões dos ativos onde a cobertura de dados (em termos de área útil e de tempo) foi de 100% durante 2 anos consecutivos dividido pela área locada durante o período. Ativos vendidos e/ou comprados durante os 2 anos ou que estavam em desenvolvimento e retrofit são excluídos do cálculo. | <sup>35</sup> Dados de Benchmark retirados do Relatório de Avaliação de Real Estate do GRESB de 2023 que representa a média do consumo por m<sup>2</sup> no ano de 2022 dos ativos participantes de Galpões Logísticos não-refrigerados localizados no continente americano.

## DESEMPENHO AMBIENTAL DO PORTFÓLIO EM 2023 <sup>3 4</sup>

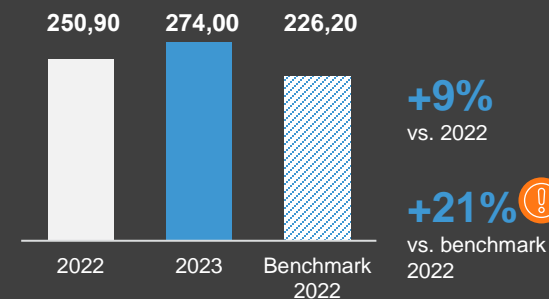
### Intensidade de uso de energia [kWh/m<sup>2</sup>]



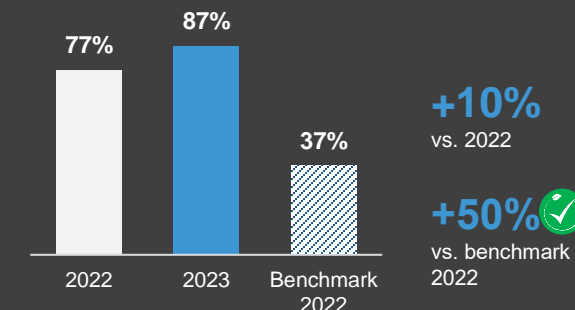
### Intensidade de emissão de GEE [kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>]



### Intensidade de uso de água [dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>]



### Percentual de desvio de aterro



# 7. Gerenciando nossos impactos ambientais

## XP Properties (XPPR11)

Em 2023, o fundo realizou a transação de venda de 2 ativos e fechou contratos de locação importantes para reduzir a taxa de vacância que atualmente é de 43%, o menor nível desde junho de 2021. Importante destacar que um dos ativos do portfólio recém-construído ainda passa por um processo de ocupação gradual, desta forma é esperado a alteração da taxa de vacância do fundo e, conseqüentemente, o aumento do impacto ambiental do fundo nos próximos anos, considerando os consumos absolutos totais de água e energia, emissão total de gases de efeito estufa, e geração total de resíduos sólidos gerado.



### IMPACTO AMBIENTAL DO PORTFÓLIO EM 2023



<sup>36</sup> O mercado livre de energia é um ambiente no qual consumidores de energia têm a liberdade de escolher seus fornecedores de energia elétrica e negociar contratos diretamente com geradores, comercializadoras e outras empresas do setor elétrico, permitindo por exemplo, escolher uma fonte de energia renovável. | <sup>37</sup> Consumo anual de 1 casa considerado: 10,5 MWh. Fonte: <https://www.eia.gov/energyexplained/use-of-energy/electricity-use-in-homes.php> | <sup>38</sup> De acordo com a classificação do GHG Protocol, as emissões de escopo 1 são todas as emissões diretas provenientes de atividades sob controle de uma organização incluindo a queima de combustíveis fósseis, as de escopo 2 são as emissões indiretas decorrentes do uso de energia elétrica, e as de escopo 3 são todas as emissões indiretas fora do controle de uma organização. As emissões de escopo 3 apresentadas são relativas ao consumo de energia elétrica de áreas controladas pelos locatários. | <sup>39</sup> Emissão anual de 1 carro de passageiro considerada: 4,6 ton CO<sub>2</sub>. Fonte: <https://www.epa.gov/greenvehicles/greenhouse-gas-emissions-typical-passenger-vehicle> | <sup>40</sup> Volume de 1 piscina olímpica considerada: 2.500m<sup>3</sup>. Fonte: <https://phinizycenter.org/olympic-swimming-pools/> | <sup>41</sup> Os resíduos desviados de aterro consideram todos os resíduos sólidos compostados, reciclados e reutilizados. | <sup>42</sup> Peso considerado de um caminhão: 7 toneladas.

## 7. Gerenciando nossos impactos ambientais

# XP Properties (XPPR11)

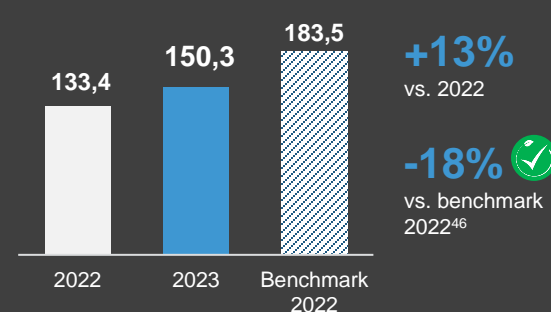
Nesse fundo, conseguimos manter a cobertura de dados de energia, água, emissões de gases de efeito estufa e gestão de resíduos sólidos em 100% desde o início do processo de coleta dos dados ambientais em 2021. Como resultado, temos uma análise precisa das informações sobre o desempenho ambiental do fundo. E apesar de ter tido um aumento nas intensidades de uso em relação ao ano anterior, os índices das intensidades por área se mantêm melhores do que o Benchmark em 2022<sup>43</sup>.

**VOCÊ SABIA?** Na matriz elétrica brasileira, as fontes renováveis representam quase 85% enquanto na matriz mundial elas não chegam a 30%<sup>44</sup>. Essa característica faz com que as emissões de gases de efeito estufa (GEE) relacionadas ao consumo de energia elétrica dos nossos edifícios sejam menores quando comparado a de outros países em especial dos EUA e países europeus.

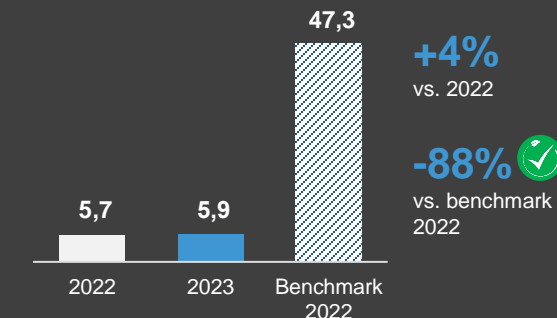


### DESEMPENHO AMBIENTAL DO PORTFÓLIO EM 2023<sup>45</sup>

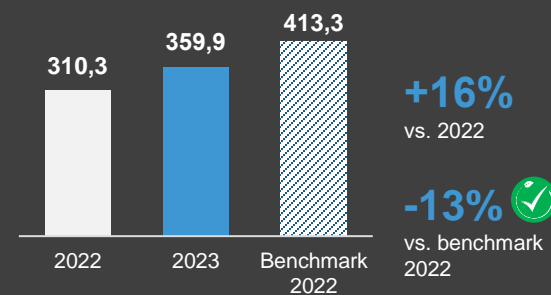
#### Intensidade de uso de energia [kWh/m<sup>2</sup>]



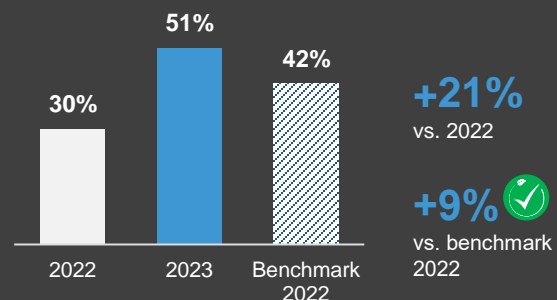
#### Intensidade de emissão de GEE [kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>]



#### Intensidade de uso de água [dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>]



#### Percentual de desvio de aterro



<sup>43</sup> Dados de Benchmark retirados do Relatório de Avaliação de Real Estate do GRESB de 2023 que representa a média do consumo por m<sup>2</sup> no ano de 2022 dos ativos participantes de Escritório Corporativo de grande altura localizados no continente americano. | <sup>44</sup> Fonte: <https://www.epe.gov.br/pt/abcdenergia/matriz-energetica-e-eletrica> | <sup>45</sup> Para avaliar o desempenho ambiental foi utilizada a metodologia like-for-like que considera o consumo de energia e água e as emissões dos ativos onde a cobertura de dados (em termos de área útil e de tempo) foi de 100% durante 2 anos consecutivos dividido pela área locada durante o período. Ativos vendidos e/ou comprados durante os 2 anos ou que estavam em desenvolvimento e retrofit são excluídos do cálculo. | <sup>46</sup> Dados de Benchmark retirados do Relatório de Avaliação de Real Estate do GRESB de 2023 que representa a média do consumo por m<sup>2</sup> no ano de 2022 dos ativos participantes de Escritório Corporativo de grande altura localizados no continente americano.

# XP Malls (XPML11)

Esse fundo foi incluído na Avaliação Anual de *Real Estate* do GRESB somente em 2023. Nesse mesmo ano, realizamos um levantamento de informações relacionadas à ESG nos ativos com o objetivo de compreender o cenário geral do fundo e unir esforços com as administradoras dos shoppings nas ações realizadas diretamente por eles. Entre os itens inventariados estão: ações sociais realizadas para a comunidade local, ações de engajamento dos lojistas no tema ESG, medidas de eficiência energética e hídricas implementadas, e certificações ambientais obtidas e previstas.

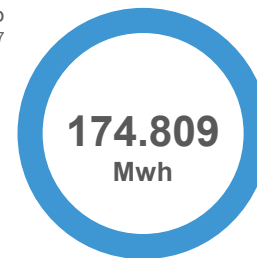
Os ativos desse fundo possuem uma complexidade em relação a termos de dimensão, variedade e dinâmica dos sistemas prediais, por esse motivo, a coleta de dados ambientais é desafiadora e está em constante atualização através do diálogo junto as administradoras para alcançar uma cobertura de informações que melhor represente o fundo e seus ativos.



## IMPACTO AMBIENTAL DO PORTFÓLIO EM 2023

### Consumo de Energia

100%  
mercado  
livre<sup>47</sup>

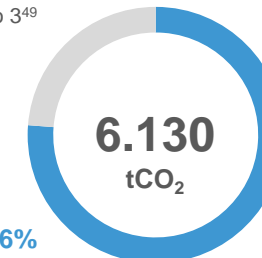


174.809  
Mwh

Equivale ao  
consumo anual de  
**16.648**  
casas<sup>48</sup>

### Emissões de GEE

24%  
escopo 3<sup>49</sup>



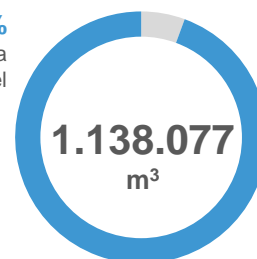
6.130  
tCO<sub>2</sub>

Equivale a  
emissão anual de  
**1.333**  
carros de  
passageiros<sup>50</sup>

76%  
escopo 2

### Consumo de Água

94%  
água  
potável



1.138.077  
m<sup>3</sup>

Equivale ao  
volume de  
**455**  
piscinas  
olímpicas<sup>51</sup>

6%  
água  
não potável

### Gestão de Resíduos Sólidos

53%  
enviado  
para aterro



14.367  
t

Equivale ao  
peso de  
**2.052**  
caminhões<sup>52</sup>

47%  
desviado  
de aterro<sup>52</sup>

<sup>47</sup> O mercado livre de energia é um ambiente no qual consumidores de energia têm a liberdade de escolher seus fornecedores de energia elétrica e negociar contratos diretamente com geradores, comercializadoras e outras empresas do setor elétrico, permitindo por exemplo, escolher uma fonte de energia renovável. | <sup>48</sup> Consumo anual de 1 casa considerado: 10,5 MWh. Fonte: <https://www.eia.gov/energyexplained/use-of-energy/electricity-use-in-homes.php> | <sup>49</sup> De acordo com a classificação do GHG Protocol, as emissões de escopo 1 são todas as emissões diretas provenientes de atividades sob controle de uma organização incluindo a queima de combustíveis fósseis, as de escopo 2 são as emissões indiretas decorrentes do uso de energia elétrica, e as de escopo 3 são todas as emissões indiretas fora do controle de uma organização. As emissões de escopo 3 apresentadas são relativas ao consumo de energia elétrica de áreas controladas pelos locatários. | <sup>50</sup> Emissão anual de 1 carro de passageiro considerada: 4,6 ton CO<sub>2</sub>. Fonte: <https://www.epa.gov/greenvehicles/greenhouse-gas-emissions-typical-passenger-vehicle> | <sup>51</sup> Volume de 1 piscina olímpica considerada: 2.500m<sup>3</sup>. Fonte: <https://phinizycenter.org/olympic-swimming-pools/> | <sup>52</sup> Os resíduos desviados de aterro consideram todos os resíduos sólidos compostados, reciclados e reutilizados. | <sup>53</sup> Peso considerado de um caminhão: 7 toneladas.

# XP Malls (XPML11)

Em relação à geração de resíduos em 2023 conseguimos alcançar 99% de cobertura de dados do fundo. Alguns shoppings têm realizado esforços significativos para reduzir a disposição em aterros sanitários, adotando práticas de redução de geração, reutilização e reciclagem. Neste ano verificamos que o percentual de desvio de aterro (resíduos sólidos que são destinados para compostagem, reciclagem e reaproveitamento) aumentou, alcançando um desvio maior do que o valor do Benchmark em 2022<sup>54</sup>. Ao longo de 2023 alguns dos shoppings fecharam contratos de aterro zero junto as empresas de destinação de resíduos, desta forma destinando para reciclagem resíduos que anteriormente estavam indo para aterro e aumentando a taxa de desvio do fundo.

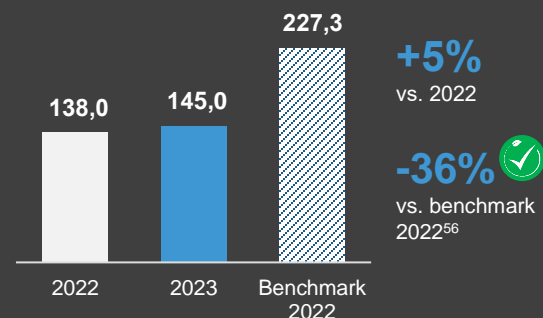
Os ativos desse fundo possuem a tipologia de shopping, o que traz a interação direta com administradores e locatárias, como nos demais fundos, mas também com os frequentadores dos shoppings e a comunidade do entorno, que é impactada de forma ainda mais ativa pelo empreendimento. Por esse motivo, as administradoras realizam constantemente e de forma muito ativa ações de engajamento com os usuários dos shoppings e ações sociais em benefício da comunidade local.



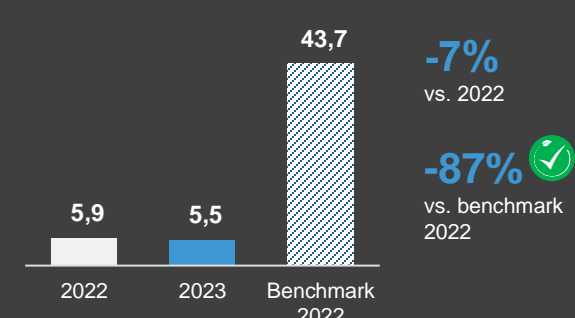
<sup>54</sup> Dados de Benchmark retirados do Relatório de Avaliação de Real Estate do GRESB de 2023 que representa a média do consumo por m<sup>2</sup> no ano de 2022 dos ativos participantes de Shopping Centers localizados no continente americano.

## DESEMPENHO AMBIENTAL DO PORTFÓLIO EM 2023 <sup>55</sup>

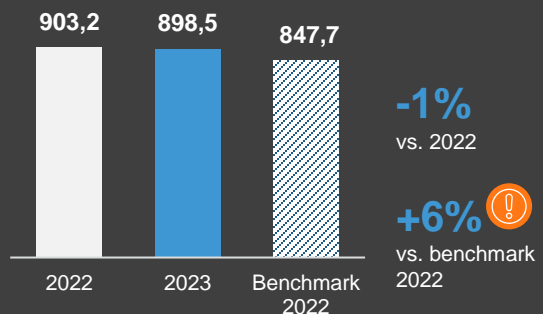
### Intensidade de uso de energia [kWh/m<sup>2</sup>]



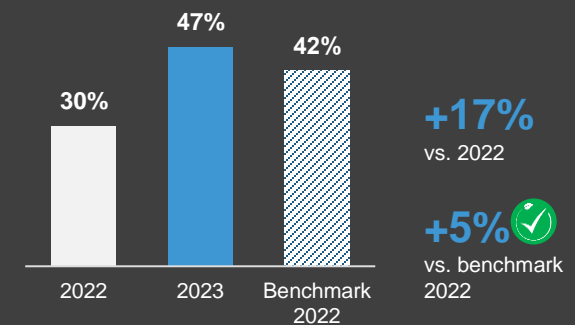
### Intensidade de emissão de GEE [kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>]



### Intensidade de uso de água [dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>]



### Percentual de desvio de aterro



<sup>55</sup> Para avaliar o desempenho ambiental foi utilizada a metodologia like-for-like que considera o consumo de energia e água e as emissões dos ativos onde a cobertura de dados (em termos de área útil e de tempo) foi de 100% durante 2 anos consecutivos dividido pela área locada durante o período. Ativos vendidos e/ou comprados durante os 2 anos ou que estavam em desenvolvimento e retrofit são excluídos do cálculo. | <sup>56</sup> Dados de Benchmark retirados do Relatório de Avaliação de Real Estate do GRESB de 2023 que representa a média do consumo por m<sup>2</sup> no ano de 2022 dos ativos participantes de Shopping Centers localizados no continente americano.



## 7. Gerenciando nossos impactos ambientais

# Certificações ambientais

As certificações ambientais atestam que as edificações estão alinhadas com os padrões de sustentabilidade ambiental, e que causam menos impacto ao meio ambiente durante a sua construção e operação. Além dos benefícios ao meio ambiente, elas agregam valor aos edifícios e são diferenciais no mercado imobiliário. Entre os resultados propiciados pelas certificações podemos citar a melhoria na saúde e bem-estar dos ocupantes, a redução dos custos operacionais, e a redução nas emissões de gases de efeito estufa.

Como desenvolvedores e proprietários de imóveis, buscamos envidar esforços para termos em nosso portfólio uma quantidade cada vez maior de ativos com certificação ambiental. Para isso, realizamos avaliações de viabilidade técnica e econômica em nossos ativos tanto na fase de desenvolvimento quanto na de operação, e sempre que viável, buscaremos a obtenção dessas certificações.

Entre os certificados ambientais existentes no nosso portfólio, destacamos o AQUA-HQE™<sup>57</sup>, desenvolvido com base na certificação francesa Démarche HQE™ e aplicada no Brasil pela Fundação Vanzolini. A certificação foi adaptada à realidade brasileiro no que tange ao clima, normas, regulamentações e até questões culturais. Além dela, temos no nosso portfólio diversos ativos com a certificação LEED<sup>58</sup>, emitida pelo U.S. *Green Building Council* (USGBC), e que é a certificação mais utilizada atualmente no mercado imobiliário brasileiro. Ela atesta que todo edifício certificado obedece a rígidas normas de qualidade e de desempenho ambiental, por meio da avaliação em categorias como: localização e transporte, espaço sustentável, uso racional de 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 fase de operação (LEED O+M *Building Operations and Maintenance*) como 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 | Platinum**

Edifício Faria Lima Plaza  
São Paulo - SP



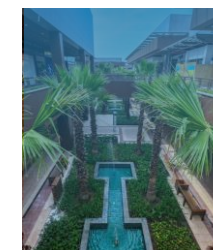
**AQUA-HQE™**

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



**ISO 14001 | ISO 45001**

Plaza Sul Shopping  
São Paulo - SP

<sup>57</sup> <https://vanzolini.org.br/blog/certificacao/certificacao-aqua-hqe-selo-de-responsabilidade-ambiental-ganha-destaque-em-empreendimentos-residenciais/> | <sup>58</sup> <https://www.usgbc.org/leed>

## Estudo de Caso

# CATARINA FASHION OUTLET

O Catarina Fashion Outlet, localizado em São Roque - SP, é um shopping center com alamedas amplas e muito arborizadas ao ar livre. Inaugurado em 2014, a sua arquitetura é assinada pelo arquiteto Paulo Baruki e pela paisagista Maria João D'Orey, em parceria com Sig Bergamin e Murilo Lomas. Em 2023, foi inaugurada uma nova área de expansão que dobrou a sua área. Junto com a expansão, ele conquistou a certificação LEED O+M nível Gold, sendo o primeiro shopping da América Latina a conseguir tal feito.

Durante o período avaliado, o shopping demonstrou ser 33% mais eficiente do que a média global no consumo de energia. Além disso, durante o período de certificação, o empreendimento foi submetido a uma auditoria de energia que avaliou os sistemas prediais e identificou oportunidades de eficiência energética, apesar do excelente nível de consumo se comparado à média global.

No quesito "Experiência Humana", o shopping obteve uma nota expressiva. Esse item considera a combinação de dois componentes: (1) a satisfação percebida dos ocupantes e (2) a medição da qualidade do ar interior. Os sistemas de ventilação que atendem as áreas internas das lojas foram retrofitados para aumentar a taxa de renovação de ar. Como consequência, os níveis de concentração de CO<sub>2</sub> medidos foram baixos o que indica uma boa qualidade do ar interno, ambientes mais salubres, e eficiência dos sistemas de ventilação.

Outro ponto a se destacar é que, apesar do Catarina Fashion Outlet estar localizado no km 60 da Rodovia Castello Branco, na pesquisa de transporte realizada para o processo de certificação 40% das pessoas que trabalham lá disseram utilizar o ônibus como principal meio de locomoção. Esse meio de transporte é mais ecológico, pois emite menos gases de efeito estufa por passageiro transportado em comparação a carros particulares.

### CONSUMO DE ENERGIA

**33%** mais eficiente do que a média global

### CONSUMO DE ÁGUA

**11%** mais eficiente do que a média global



## Estudo de Caso

# EDIFÍCIO FARIA LIMA PLAZA

O Faria Lima Plaza é uma imponente torre comercial de alto padrão, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, na cidade de São Paulo. O empreendimento se destaca pela arquitetura moderna e inovadora, desenvolvida pelos renomados escritórios de arquitetura KPF e KOM Arquitetura, que entrega eficiência e versatilidade nas diferentes organizações de *layouts*.

Em 2022 o edifício obteve a certificado LEED para novas construções e alcançou o nível Gold. No ano seguinte, foi possível conquistar a certificação LEED de operação e manutenção predial (LEED EB O+M) no nível Platinum. A diferença entre as duas certificações é que a primeira tem foco em ações implementadas na etapa de construção, tanto aquelas indicadas nos projetos arquitetônico e de instalações prediais, quanto as implementadas no canteiro de obras, como controle de poluição e gestão de resíduos sólidos. Já a segunda, analisa os dados reais de consumo de energia e água, de emissões de gases de efeito estufa, e de experiência do usuário coletados durante a operação da edificação.

Para atingir a certificação LEED, o empreendimento precisa atender a todos os seus pré-requisitos e, implementar ações para atender aos créditos. Os créditos valem pontos que somados, resultam na pontuação total. Existem quatro níveis de certificação, definidos conforme a quantidade de pontos adquiridos, sendo o Platinum o nível mais alto. O Faria Lima Plaza está entre os doze empreendimentos no Brasil a atingir o nível Platinum na certificação LEED de operação e manutenção predial (LEED EB O+M).

Durante o processo de certificação, o condomínio implementou uma série de ações e conseguiu ampliar o percentual de desvio de aterro de 15% para 37%. Esse trabalho foi realizado, juntamente com uma consultoria especializada, com o objetivo de eliminar o uso de aterros sanitários por meio da reutilização, redução e da reciclagem de resíduos.

Outro destaque é que o edifício oferece excelente acessibilidade aos meios de transporte público, tais como a Estação Faria Lima (Linha 4 Amarela do metrô), Terminal Intermodal Pinheiros e Trem Metropolitano (Linha 9 Esmeralda da CPTM), além de possuir acesso direto à rede municipal de ciclovias. Por essa privilegiada infraestrutura modal o uso de transportes coletivos é elevado entre seus ocupantes, o que reduz significativamente a pegada de carbono gerada em meios de locomoção.



CONSUMO  
DE ENERGIA

29%

mais eficiente do  
que a média global

CONSUMO  
DE ÁGUA

22%

mais eficiente do  
que a média global

GESTÃO  
DE  
RESÍDUOS

17%

mais eficiente do  
que a média global

# 8. DISCLAIMER

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado com o 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 a o Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).

Relações com Investidores: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)

Signatory of:



Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.





asset  
management