



# Relatório de Sustentabilidade 2022

Emitido: março | 2023

# SUMÁRIO

<b>1. CARTA DO TIME DE GESTÃO</b>	<b>03</b>	<b>6. LOCATÁRIOS E COMUNIDADE</b>	<b>17</b>
<b>2. INTRODUÇÃO</b>	<b>04</b>	Engajamento com locatários	17
<b>3. SOBRE A XP ASSET</b>	<b>05</b>	Pesquisa de satisfação dos locatários	17
Área de Imobiliário da XP Asset	<b>08</b>	Engajamento com a comunidade	18
Compromissos ESG Voluntários e Associações	11	<b>7. AMBIENTAL</b>	<b>19</b>
Práticas e Estruturas de Governança	12	Energia	20
Políticas de Governança	13	Água	21
Canal de Denúncias e comunicação	13	Gases de efeito estufa	22
<b>4. NOSSOS COLABORADORES</b>	<b>14</b>	Gestão de resíduos	23
Diversidade & Inclusão	14	Certificações ambientais	24
Saúde e bem-estar	14	<b>8. DISCLAIMER</b>	<b>25</b>
Treinamento e desenvolvimento	14	<b>9. ANEXO 1</b>	<b>26</b>
<b>5. FORNECEDORES</b>	<b>15</b>	<b>DADOS DE PERFORMANCE AMBIENTAL</b>	
Gestores Prediais	16		
Canteiro de Obras	16		

# 1. CARTA DO TIME DE GESTÃO

Em 2021, nos propusemos a aprimorar a integração do tema ESG (sigla em inglês para *Environmental, Social and Governance*, equivalente a ASG em português - ambiental, social e governança) nos fundos de investimento imobiliário dos quais a XP Asset Management (“XP Asset”) é a gestora. Realizamos um diagnóstico ESG em todos os nossos fundos imobiliários de ativos reais com base no referencial de Avaliação de *Real Estate* do GRESB<sup>1</sup> (GRESB *Real Estate Assessment*) para melhor compreendermos as ações já existentes e identificarmos os possíveis pontos de melhoria. A partir dessa análise, criamos uma lista de ações que tem sido implementada prioritariamente nos fundos onde temos maior controle operacional dos ativos. Nos fundos onde não temos o controle operacional e/ou nos ativos onde nossa participação não é majoritária, buscamos manter o diálogo com os demais investidores e *stakeholders* para sugerir e implementar as melhores práticas de mercado e influenciar a tomada de decisão na direção de práticas ESG.

Em 2022, decidimos submeter pela primeira vez parte do nosso portfólio para a Avaliação de *Real Estate* do GRESB como forma de obter um panorama da nossa situação atual nos quesitos ESG, bem como realizar um *benchmarking* com as melhores práticas de mercado. Tal decisão trouxe um grande desafio para toda a área imobiliária da XP Asset, principalmente no que se refere a obtenção de informações detalhadas dos ativos, tais como consumo de energia, água e gestão de resíduos sólidos. O estreito relacionamento com nossos gestores prediais e locatários foi primordial para o processo e, com base nessa primeira experiência, estamos buscando nos aproximar desses *stakeholders*, para melhorar o diálogo, o fluxo de informação e a colaboração para com a temática.

Após o primeiro ano de dedicação intensa no aprendizado dos fatores mais relevantes numa análise ESG e da integração de vários fatores ESG nas práticas dos nossos fundos, podemos dizer que temos uma melhor compreensão das dificuldades e das oportunidades existentes.

É com grande satisfação que publicamos o primeiro Relatório de Sustentabilidade dos fundos de investimento imobiliário com o objetivo de divulgar ações que vêm sendo implementadas, em linha com a transparência das informações que tanto prezamos. Como gestores independentes de fundos com capital de terceiros, acreditamos que a integração do tema ESG contribui para melhorar o risco e o retorno para nossos cotistas a médio e longo prazo e faz parte do nosso dever fiduciário. Reconhecemos que a agenda ESG é uma jornada constante que estamos trilhando e que, para ser bem-sucedida, depende do engajamento de todos os nossos *stakeholders*, em especial, dos nossos prestadores de serviço e dos nossos locatários, que respectivamente operam e ocupam os imóveis dos fundos sob nossa gestão.

<sup>1</sup> O GRESB é uma organização que fornece dados ambientais, sociais e de governança (ESG) acionáveis e transparentes para os mercados financeiros. Fonte: <https://www.gresb.com/nl-en/about-us/> (tradução livre).

## 2. INTRODUÇÃO

Nos últimos anos, experienciamos um crescente interesse e preocupação com temas que vão além dos retornos financeiros nos investimentos. O tema ESG busca sintetizar uma extensa lista de aspectos a serem considerados no processo de investimento e de monitoramento dos investimentos. Os **fatores ambientais** dizem respeito ao mundo natural, incluindo, mas não se limitando, a mudanças climáticas, o uso e interação com recursos renováveis e não renováveis, como água, minérios e biodiversidade. Já os **fatores sociais** englobam todos os temas relacionados a pessoas, como por exemplo, relação com colaboradores, clientes, comunidades locais e *stakeholders* no geral. Por fim, os **fatores relacionados à governança** incluem estruturas e processos para tomada de decisão de uma organização.

O tema tem se tornado altamente relevante nos últimos anos, inclusive dentro do universo de investimentos. No início dos anos 2000, a UNEP FI (*United Nations Environment Programme Finance Initiative*) publicou o *Freshfields Report*, que mostrou que aspectos ESG são financeiramente relevantes, de modo que faz parte do dever fiduciário dos gestores de capital de terceiros considerar os elementos de ESG no processo de investimento e de monitoramento. Em linha com esse relatório, o *Principles for Responsible Investing* (PRI) foi fundado em 2005 e é uma iniciativa de investidores em parceria com a Iniciativa Financeira do Programa da ONU para o Meio-Ambiente (UNEP FI) e o Pacto Global da ONU. Em 2021, o PRI já possuía 3.826 signatários e US\$121 trilhões de *Assets under Management* (AuM), um aumento de 48% nos últimos 3 anos.<sup>2</sup>

Com a crescente relevância do tema e alinhado às metas da XP Inc., bem como da XP Asset Management, nós do time Imobiliário da XP Asset nos dedicamos a integrar fatores ESG ao nosso processo de investimentos. Nesse relatório iremos expor o trabalho em andamento, que focou primeiramente em ativos reais, ou seja, imóveis investidos por fundos de investimento imobiliário sob a gestão da XP Asset. Importante ressaltar que a integração de fatores ESG ao nosso processo de investimento, e de monitoramento de ativos, é um processo constante e gradativo, e no nosso entendimento, não possui uma conclusão, mas sim um amadurecimento e uma evolução cumulativa.

Como estrutura para o presente relatório, adotamos as diretrizes da EPRA<sup>3</sup> *Best Practices Recommendations on Sustainability* (2017) que foi selecionada por conter recomendações específicas para o mercado de *Real Estate* e por estar alinhada aos padrões da *Global Reporting Initiative's* (GRI)<sup>4</sup> Standards 2016.

<sup>2</sup>O PRI (*Principles for Responsible Investing*) é o principal defensor mundial do investimento responsável. Ele trabalha para compreender as implicações de investimento dos fatores ambientais, sociais e de governança (ESG) e para apoiar sua rede internacional de investidores signatários na incorporação desses fatores em suas decisões de investimento e propriedade. Fonte: <https://www.unpri.org/about-us/about-the-pri> (tradução livre). | <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

A XP Asset Management oferece um portfólio completo de produtos para investidores institucionais e pessoas físicas que buscam independência, robustez e consistência.

Com mais de R\$ 155 bilhões de ativos sob gestão, divididos entre renda variável, multimercados, renda fixa e fundos de investimentos estruturados/alternativos, buscamos sempre investir com um *mindset* baseado na inovação e no compartilhamento de ideias. Nossa equipe conta com mais de 160 profissionais altamente qualificados, dedicados ao controle de riscos e à preservação do capital de seus mais de 3,0 milhões de investidores.

Criamos nossa própria inteligência com análises, relatórios e informações do mercado e contamos com uma equipe altamente qualificada. Assim, geramos sinergia, combinando diferentes visões e especialidades em uma rotina de trocas que ajuda a construir cada uma de nossas estratégias.

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

### Independência com Robustez

Combinação da solidez da XP Inc. 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

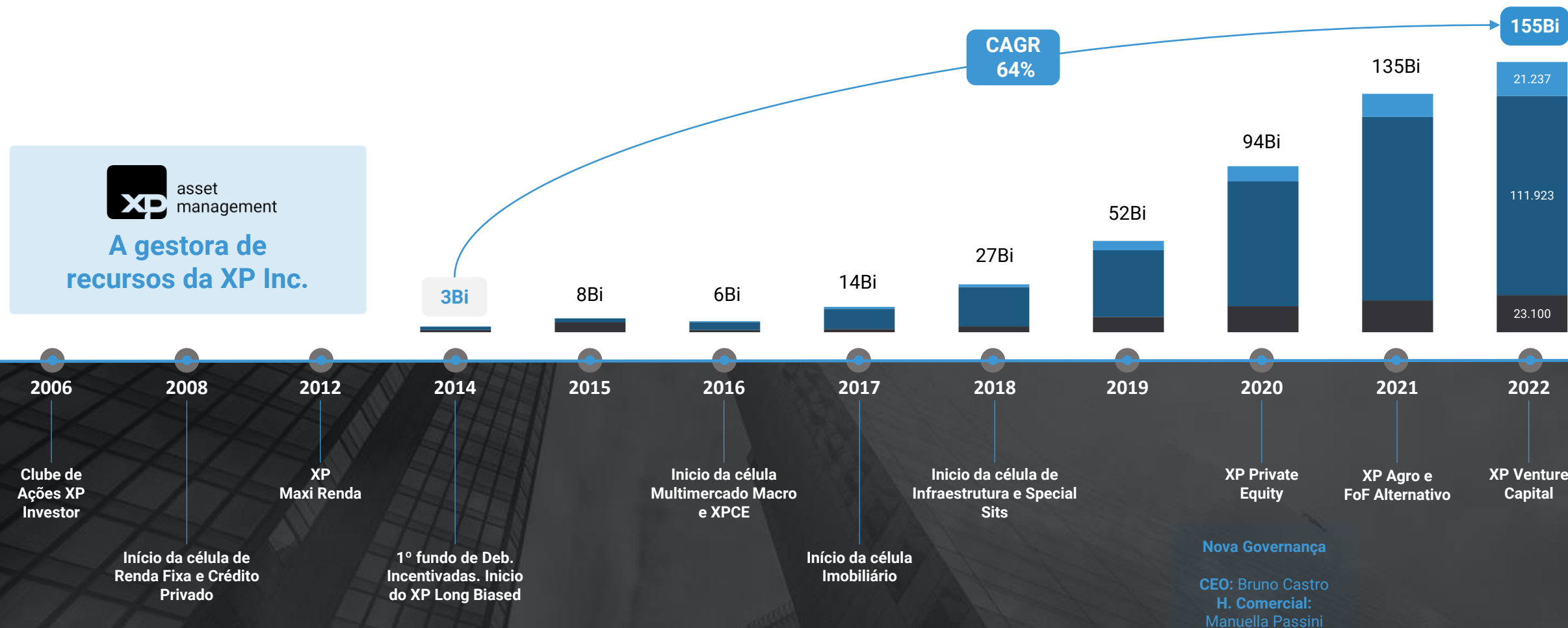
### Inteligência Compartilhada

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

# EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA XP ASSET

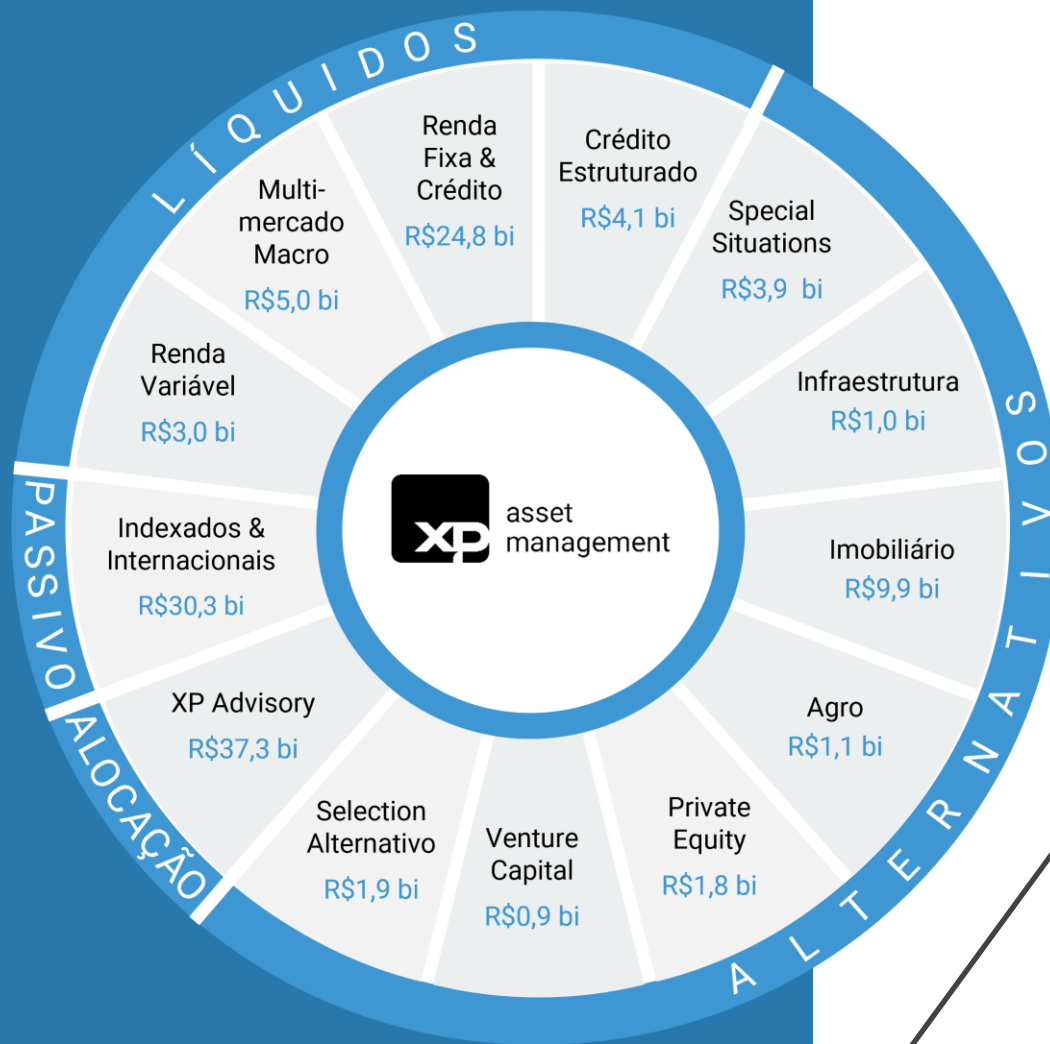
## Evolução AuM (R\$ Bilhões) e Milestones

Alternativos Líquidos Previdência



Fontes: Metodologia Ranking Anbima de Gestão de Fundos de Investimento, data base 30/12/2022  
 Estratégias: Gerencial XP Asset Management, data base 30/12/2022

# Somos a asset mais completa do Brasil



**13** Estratégias de gestão

**+155** R\$ bilhões sob gestão

**+3** milhões de cotistas

# ÁREA DE IMOBILIÁRIO DA XP ASSET

A área de Imobiliário da XP Asset conta com +18 fundos, entre listados e não listados, +1,5 milhão de cotistas e +R\$ 12 bilhões de *Asset under Management* (AuM), divididos em fundos com portfólios de ativos reais e de crédito estruturado e desenvolvimento, conforme demonstrado ao lado:

## FILOSOFIA DE GESTÃO

### 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.

Fonte: XP Asset Management, data base 30/12/2022, transações de compra e venda de ativos após essa data não estão contempladas neste relatório

## Fundos de Ativos Reais

### XP Malls

Shopping Cidade Jardim

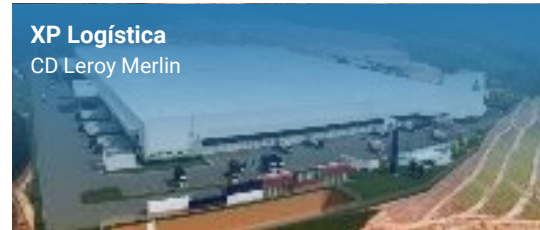


XPML11 - Gestão ativa de 16 shoppings nas regiões Sudeste, Nordeste e Norte do Brasil.

Obtém renda com a exploração imobiliária de shopping e com ganho de capital na venda de ativos.

### XP Logística

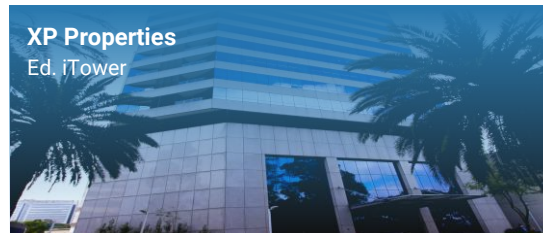
CD Leroy Merlin



XPLG11 - Gestão ativa focada no segmento logístico. 17 condomínios; 146 módulos | anexos performados; 2 empreendimentos em construção. Obtém renda por meio de locação dos ativos e lucros imobiliários mediante reciclagem de portfólio.

### XP Properties

Ed. iTower

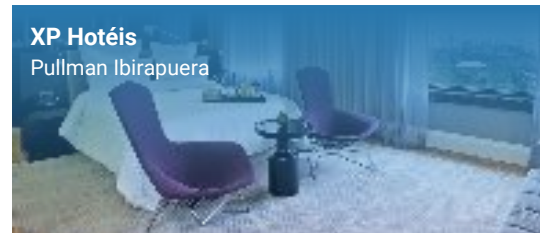


XPPR11 - Gestão ativa focada em áreas de lajes corporativas, educação e hospitais. Possui lajes em 5 edifícios no estado de SP.

Obtém renda por meio de locação dos ativos e lucros imobiliários mediante reciclagem de portfólio.

### XP Hotéis

Pullman Ibirapuera

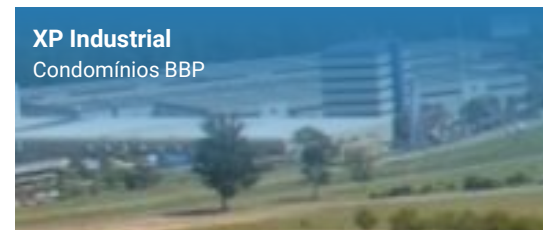


XPTH11 - XPHT12 - Gestão ativa, explorando hotéis no Brasil. 14 hotéis no portfólio, sendo 3 em São Paulo-SP.

A renda é gerada pelas unidades hoteleiras detidas pelo fundo.

### XP Industrial

Condomínios BBP



XPIN11 - Gestão ativa focada no segmento industrial. 7 condomínios e 100 módulos | anexos performados.

Obtém renda por meio de exploração de galpões industriais detidos pelo fundo.

## 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 FIs.

#### MAXIRENDA

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

#### HABITAT

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

### Fundos de Fundos

#### XP SELECTION e FoF 90


Gestão ativa focada em alocação de cotas de FIs listados em bolsa.

## Fundos de Desenvolvimento

### XP IDEA!ZARVOS

Parceria com a Idea!Zarvos, empresa com sólida estratégia de investimento e *track record* em empreendimentos residenciais, comerciais e de uso misto em São Paulo/SP. Ganho de capital através de incorporações residenciais e de uso misto.

### XP EXETER I e II

Parceria com a col  na Exeter Property Group, uma das maiores do mundo em termos de ABL sob gestão. Ganho de capital através do investimento (direto ou indireto) em ativos imobiliários do segmento logístico.

### XP JHSF Offshore

Parceria com a JHSF *International* para co-investimento em 2 hotéis da marca Fasano nos EUA: Nova Iorque e Miami. Fundo fechado com objetivo de ganho de capital e investimento em moeda forte.



# RANKING DA ANBIMA

Somos a quarta maior gestora de fundos imobiliários pela ANBIMA<sup>5</sup>

Posição	Gestor	PL FII (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	24.683,12
2	KINEA INVESTIMENTOS LTDA	22.189,90
3	BRL DTVM	16.755,96
4	<b>XP ASSET MANAGEMENT</b>	<b>11.522,31</b>
5	CREDIT SUISSE	10.151,54
6	PLURAL	9.055,75
7	RIO BRAVO INVESTIMENTOS	8.797,50
8	HEDGE INVESTMENTS	7.223,45
9	VOTORANTIM ASSET	6.110,70
10	RBR ASSET MANAGEMENT	6.010,05



<sup>5</sup>Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (<https://www.anbima.com.br/>).

Fonte: Metodologia Ranking Anbima de Gestão de Fundos de Investimento, data base 30/12/2022, que considera o Patrimônio Líquido (PL) e inclui valores administrados e com gestão passiva de alguns administradores fiduciários.

# RANKING DA ANBIMA

Especificamente no que tange aos fundos de ativos reais, por onde escolhemos intensificar inicialmente os trabalhos de ESG, destacamos algumas de suas características:



XPML – Cidade Jardim



XPLG – Mercado Livre (Perus)

Informações	XP Log FII	XP Properties FII	XP Malls FII
Patrimônio Líquido Contábil (R\$)	3.103.490.553,83	544.417.957,97	2.057.877.597,00
Valor de Mercado (R\$)	2.685.173.124,00	236.019.676,00	1.944.210.902,00
Quantidade de Cotistas	302.876	68.450	293.073
Número de Imóveis	17	5	16
Área Bruta Locável ("ABL") Própria (m <sup>2</sup> )	954.774	75.681	141.813
Vacância (% ABL)	6,8%	45,0%	3,7%
Número de Locatários	43	18	NA*

Fonte: XP Asset Management, data base 30/12/2022

\*Não se Aplica (NA) pois o administrador de cada shopping centraliza o processo de locação das lojas.

# COMPROMISSOS ESG VOLUNTÁRIOS E ASSOCIAÇÕES



O Código de Administração de Recursos de Terceiros<sup>6</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.

Signatory of:



Desde novembro de 2020 a XP Asset se tornou signatária do PRI – *Principles for Responsible Investment*. O PRI<sup>7</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 objetivo suportar as gestoras de recursos ao redor do mundo na integração de análises de ativos sob a ótica ESG.



Nos tornamos participantes do *GRESB Real Estate Benchmark* em 2022, quando submetemos parte de nossos fundos pela primeira vez à Avaliação de *Real Estate* do GRESB. O GRESB<sup>8</sup> é uma instituição internacional que realiza benchmarks entre os fundos imobiliários, avaliando diversos tópicos ESG e promovendo melhorias no mercado imobiliário.

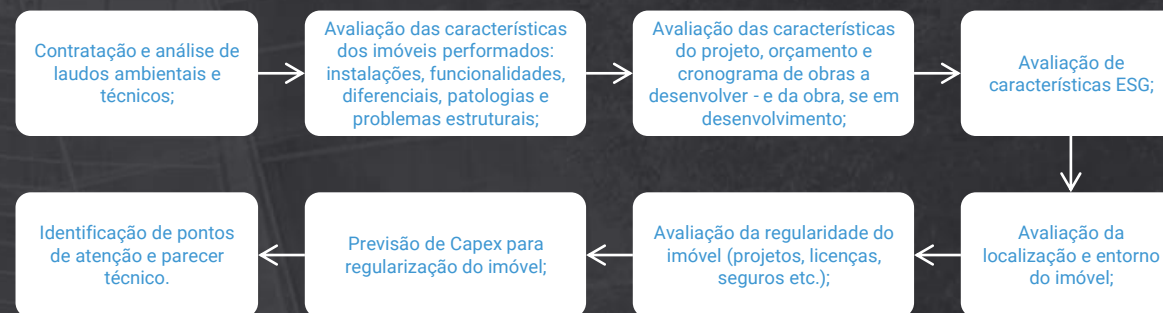
<sup>6</sup> [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/autorregular/codigos/administracao-de-recursos-de-terceiros.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/autorregular/codigos/administracao-de-recursos-de-terceiros.htm) | <sup>7</sup> <https://www.unpri.org/> | <sup>8</sup> <https://www.gresb.com/nl-en/>

# PRÁTICAS E ESTRUTURAS DE GOVERNANÇA

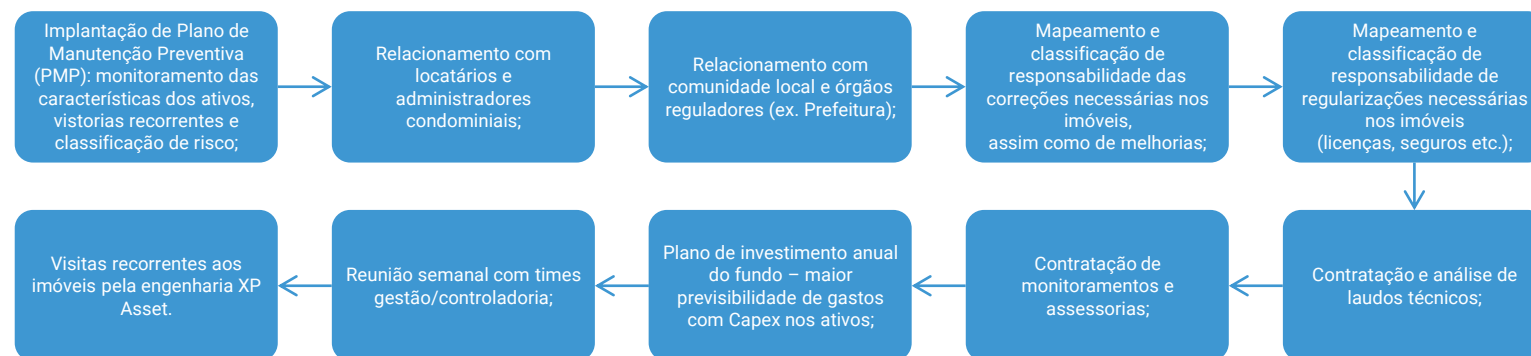
A área de imobiliário é gerida por um sócio da XP Inc., na posição de Gestor do Imobiliário, que toma as decisões estratégicas sobre todos os fundos, incluindo questões relacionadas a ESG e mudanças climáticas. Cada fundo de investimento imobiliário possui um Gestor do Fundo, designado pelo Gestor do 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 Gestores dos Fundos são apoiados por analistas de investimentos e por equipes técnicas nas áreas de engenharia, jurídico, 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 ao menos 2 (dois) Gestores além do proponente, incluindo os responsáveis por outras áreas de investimento da XP Asset, pelos analistas de investimento responsáveis pelas propostas apresentadas, pelos representantes das áreas técnicas (sob demanda, a depender da complexidade das propostas) e pelo representante do time de Controles/Governança. A aprovação das decisões acontece por unanimidade dos Gestores presentes.

Dentro do processo decisório de investimentos, realizamos um intenso e meticuloso processo de *due diligence*, que envolve as principais etapas abaixo:



No que tange ao tema de monitoramento, possuímos um processo integrado entre as áreas de gestão, financeira e técnica, valendo destacar os principais processos abaixo:



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.



## POLÍTICAS DE GOVERNANÇA

Como parte da XP Inc., nós temos o compromisso de manter um comportamento responsável, ético, 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 devemos atender o Código de Ética da XP Inc.

Além disso, mantemos políticas e procedimentos<sup>9</sup> próprios que contêm conceitos e 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 dos nossos colaboradores. Todos esses documentos estão disponíveis no site da empresa para consulta.

Em novembro de 2021, foi publicada a primeira versão da Política de Investimento Responsável das Gestoras XP<sup>10</sup> que possui um anexo dedicado a integração ESG nos fundos de investimento imobiliário.



## CANAL DE DENÚNCIAS E COMUNICAÇÃO

Utilizamos o canal de Denúncia Confidencial da XP Inc. que recebe todo e qualquer relato de ações praticadas por nossos colaboradores e prestadores de serviço que não estejam compatíveis com as normas internas e legislação aplicável, incluindo aqueles relacionados a questões ESG, dando o devido direcionamento às 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, inclusive 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 analistas para 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)

<sup>9</sup>Nossas políticas podem ser encontradas em nosso site: <https://www.xpasset.com.br/> | <sup>10</sup>As empresas que atuam com atividade de administração de valores mobiliários e são controladas pela XP Investimentos S.A., a saber: XP Vista Asset Management Ltda., XP Gestão de Recursos Ltda., XP Advisory Gestão de Recursos Ltda; XP Allocation Gestão de Recursos Ltda.

## Diversidade, Equidade & Inclusão

Compartilhamos com a XP Inc. as metas de diversidade com relação ao percentual de mulheres em todos os níveis hierárquicos, percentual de pessoas autodeclaradas negras e percentual de pessoas com deficiência. Desde 2021, a XP Inc. mantém parcerias com instituições já reconhecidas pelo trabalho na questão da equidade racial e com outras focadas em desenvolver um ambiente mais inclusivo e capacitar, profissionalmente, pessoas com deficiência.

Como forma a monitorar esses indicadores, realizamos periodicamente um censo para medirmos a diversidade de nossa força de trabalho. Os indicadores podem ser consultados no Relato Anual Integrado da XP Inc<sup>11</sup>.

## Saúde e bem-estar

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, apoio psicológico.

### **POUPAR DINHEIRO:**

Vale refeição, vale alimentação, vale transporte, auxílio creche, apoio jurídico, móveis para *home office*, assessoria exclusiva de investimentos, acesso a fundos de investimento exclusivos.

### **OTIMIZAR TEMPO:**

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

### **INVESTIR EM VOCÊ:**

Cursos de educação Xpeed<sup>12</sup> gratuitos ou com até 80% de desconto, consultoria exclusiva de investimentos, acesso a produtos exclusivos de investimento.

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 decisão. 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*), perguntando a quem trabalha aqui o quanto recomendam a XP Inc. como boa empresa para se trabalhar. Os resultados da última pesquisa podem ser consultados no Relato Anual Integrado da XP Inc<sup>13</sup>.

<sup>11</sup>Disponível em: <https://www.xpinc.com/esg/> | <sup>12</sup>Escola de educação financeira da XP Inc. | <sup>13</sup>Disponível em: <https://www.xpinc.com/esg/>

## Treinamento e desenvolvimento

Todos os colaboradores da XP Asset têm acesso ao Campus XP, que é uma plataforma de educação focada em oferecer conteúdo que acelere a carreira de colaboradores e desenvolva habilidades essenciais para o futuro da XP Inc. Os 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 os colaboradores se mantenham em constante evolução. Incentivamos a aprendizagem contínua na companhia, tornando colaboradores protagonistas por sua própria carreira.

Em 2022, realizamos o primeiro treinamento sobre ESG para os colaboradores da área de imobiliário onde tratamos especificamente sobre a incorporação do tema ESG para os fundos da área. O treinamento foi realizado de forma remota, teve 2 horas de duração e teve a participação de 100% dos colaboradores do imobiliário.

# 4. NOSSOS COLABORADORES

Como parte da 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.



# 5. FORNECEDORES

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 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, em 2022, desenvolvemos e distribuímos uma Cartilha ESG 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, contando com 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 incluídos na referida lista, por serem contrários aos nossos valores. Estão nessa lista, dentre outros:

Trabalho em condições análogas à escravidão;

Substância ilegal ou proibida (pesticidas, herbicidas, PCB<sup>14</sup>, produtos destruidores de camada de ozônio);

Trabalho infantil em desacordo com a legislação;

Comércio de animais selvagens ou ameaçados de extinção;

Exploração comercial de florestas tropicais;

Além da Lista de Atividades Proibidas, o processo de *Onboarding* também conta com um *bureau* de mídia, listas e ações judiciais onde, ao identificar qualquer nota de natureza socioambiental, a área Socioambiental e Risco 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 é iniciado 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. Após isso, inicia-se a fase de emissão de pareceres<sup>15</sup> para validação dos fornecedores. Por fim, após apresentação e deliberação dos parceiros, iniciam-se as etapas de negociação, aprovação e contratação.



<sup>14</sup> Do inglês *polychlorinated biphenyl*, no Brasil é conhecido pelo nome comercial Ascarel. | <sup>15</sup> Os principais pareceristas são: governança, compliance, produtos, riscos, precificação, back office, jurídico, enquadramento e fiscal, podendo variar de acordo com o parceiro.



## Gestores Prediais

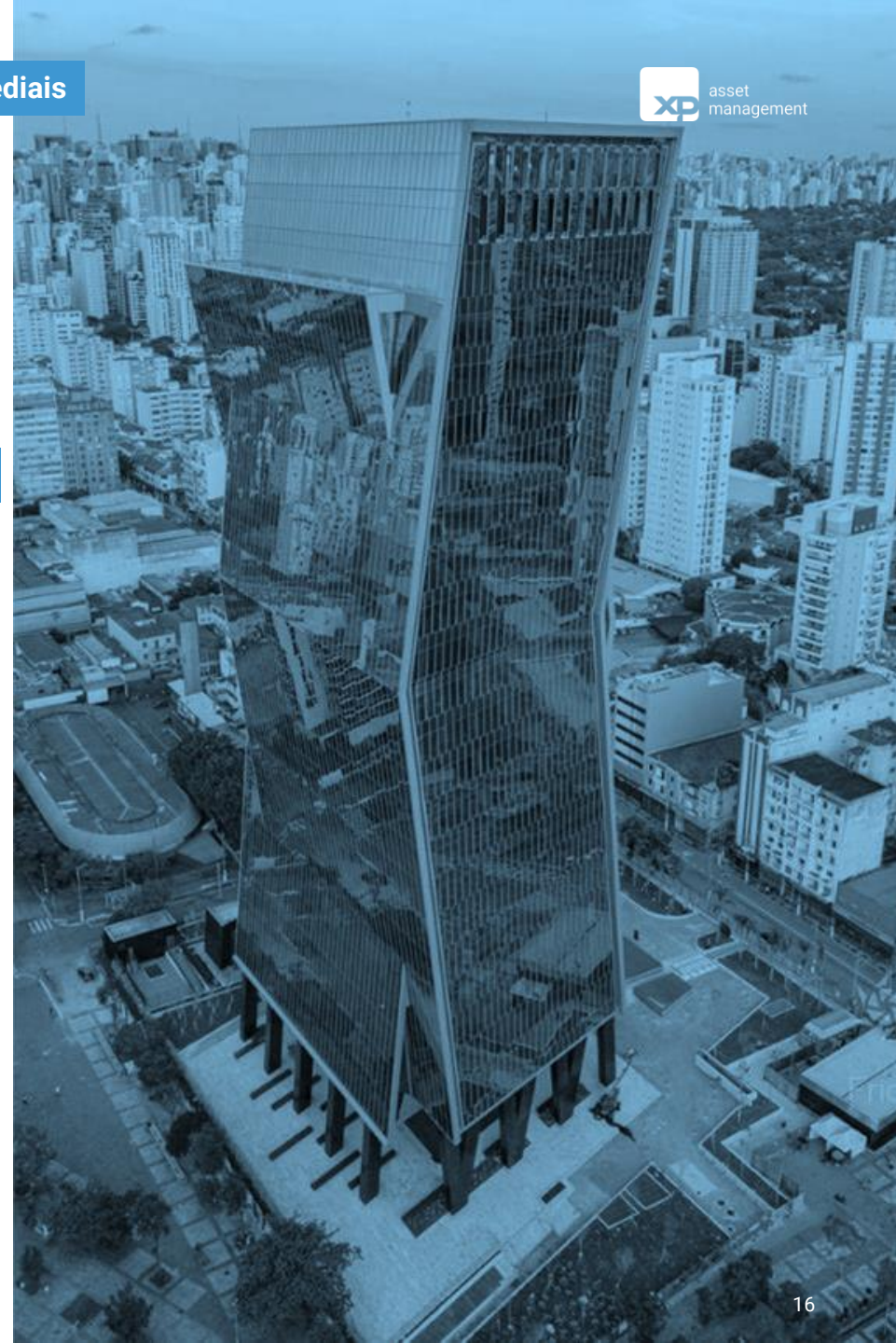
Entendemos que a atuação dos gestores prediais de nossos ativos investidos possui grande importância para a gestão dos riscos e para os resultados ESG de nossos fundos, e que nós estamos em uma posição favorável para influenciar positivamente o seu comportamento. Por essa razão, mantemos comunicação constante com os gestores prediais e realizamos reuniões periódicas para avaliarmos as principais oportunidades e riscos em cada um dos ativos.

## 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. Com isso, 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.

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





# 6. LOCATÁRIOS E COMUNIDADE

## Engajamento com locatários

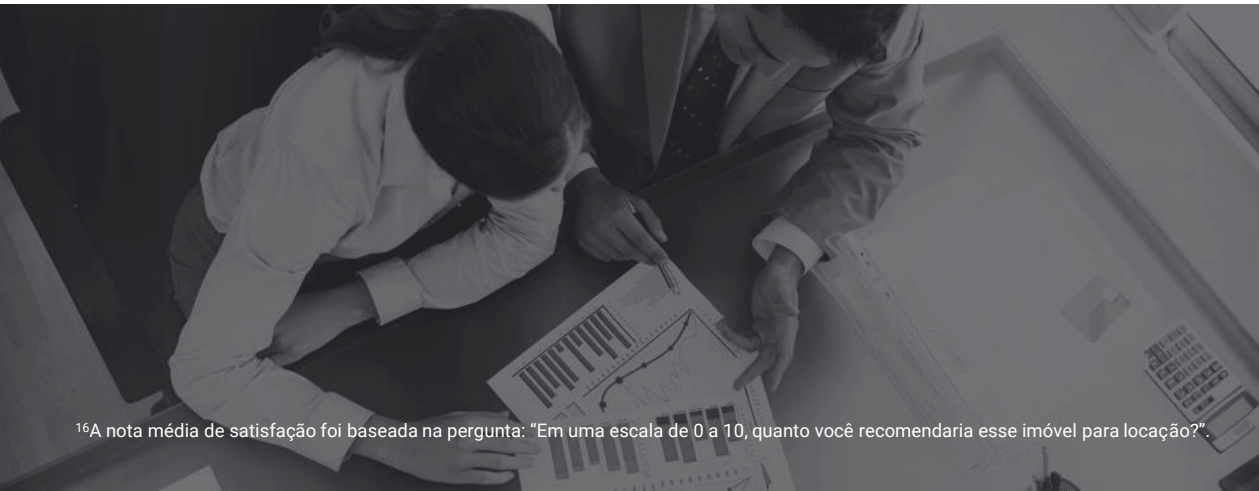
O programa de engajamento com os locatários visa facilitar o diálogo entre locatário e proprietário e possibilitar que necessidades, preocupações e sugestões dos locatários sejam integradas na tomada de decisões operacionais e de ESG.

Como parte desse programa, buscamos nos aproximar de nossos locatários coletando e compartilhando informações relevantes, e incentivando-os a adotar ações práticas em suas operações. Em 2022, realizamos um levantamento junto a parte de nossos locatários sobre dois temas: gestão de resíduos sólidos e ações de apoio a instituições de caridade e grupos comunitários. Com base nas informações coletadas, pretendemos traçar um plano de ação para os próximos anos e unir esforços para que possamos, em conjunto com nossos locatários, atingir resultados significativos.

Realizamos também a distribuição de um Manual ESG para os locatários dos fundos de investimento imobiliário XP Log e XP Properties fornecendo orientação prática sobre questões relacionadas a ESG.

Entendemos que os locatários, os usuários finais de nossos imóveis 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 energia elétrica, pela geração de resíduos sólidos e pelas emissões de gases de efeito estufa resultante da operação. Sendo assim, o relacionamento e engajamento de todos esses atores sociais são extremamente relevantes para a gestão das questões ESG nos nossos fundos imobiliários.



## Pesquisa de satisfação dos locatários

Em 2022, realizamos a primeira pesquisa de satisfação junto aos locatários dos fundos de investimento imobiliário XP Log (*ticker* XPLG11) e XP Properties (*ticker* XPPR11). Essa pesquisa foi importante para melhor compreendermos as demandas e as necessidades de nossos locatários. Após a conclusão da pesquisa, foram realizadas reuniões com os gestores prediais e condominiais e elaborados planos de ação para atender as solicitações coletadas.

Além de uma questão quantitativa sobre o nível de satisfação dos locatários, incluímos questões para avaliar a satisfação com os serviços condominiais e com a infraestrutura condominial relacionada ao conforto e bem-estar dos usuários (nota de 0 a 10). Incluímos também questões para nos auxiliar na tomada de decisão de investimento em cada imóvel como o grau de prioridade dos temas como eficiência energética, uso racional de água, gestão de resíduos sólidos entre outros.

Apresentamos abaixo, o resumo do resultado da pesquisa:

INDICADOR	XP Log FI	XP Properties FI
% de locatários respondentes	97%	94%
Nota média de satisfação <sup>16</sup>	7,6	8,0

A nota média de satisfação foi alta em ambos os ativos, mas buscamos melhorar continuamente. Sendo essa nossa primeira pesquisa realizada, conseguimos identificar diversos pontos específicos de possíveis melhorias nos ativos. Isso nos auxiliou a sermos mais assertivos na definição de melhorias a serem implementadas, além de direcionar nossa comunicação com os locatários. Ademais, o resultado da pesquisa nos ajudar a compreender as prioridades dos nossos locatários, possibilitando o aprimoramento da alocação de recursos e de tempo.

Analisando os resultados, percebemos como alguns ativos podem ser outliers dentro da nossa amostra. Por exemplo: um ativo que iniciou suas operações há pouco tempo tem mais chances de ter mais reclamações por ser um período intenso de implantação da operação de limpeza, portaria e funcionamento do empreendimento em geral. Assim, esse ativo reduz significativamente a nota de satisfação do fundo, mas é um caso pontual e que tende a se resolver passada a etapa de implantação. Além disso, notamos como certas requisições podem ser facilmente implementadas, mas nos faltava a ciência de que esse seria um ponto relevante para o locatário. A partir de uma análise de todo o time acerca dos resultados, montamos um plano de ação para endereçar os pontos e/ou conversar com os locatários para melhor compreender a insatisfação. Assim, nossa expectativa é que a satisfação dos nossos locatários melhore continuamente nas próximas pesquisas.

<sup>16</sup>A nota média de satisfação foi baseada na pergunta: "Em uma escala de 0 a 10, quanto você recomendaria esse imóvel para locação?"

## Engajamento com a comunidade

Enxergamos como positivo os movimentos de cunho social baseados em fundamentos de diversidade, equidade e inclusão social. Estamos focados em contribuir de diversas maneiras com comunidades e pessoas menos favorecidas, pois entendemos que essas ações contribuem para a formação de cidadãos mais comprometidos com o mundo ao seu redor, além de transformar vidas e/ou o meio ambiente em que cada ação social está sendo desenvolvida.

Diante disso, a XP Asset realizou um levantamento completo das ações sociais que foram realizadas ao longo do ano nos ativos e nas comunidades ao redor, bem como daquelas planejadas para serem realizadas no futuro. O objetivo dessa iniciativa foi identificar oportunidades de melhoria, além de prestar suporte aos locatários e aos administradores dos ativos no desenvolvimento de um plano de ações satisfatório.

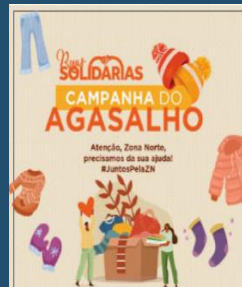
Em 2022, as ações de engajamento com a comunidade se concentraram em apoiar instituições de caridade e grupos comunitários fornecendo apoio financeiro ou material. Boa parte das ações foi realizada diretamente pelos administradores prediais dos shoppings e dos edifícios corporativos e logísticos. Como exemplo, listamos algumas das ações sociais realizadas nos ativos imobiliários em nosso portfólio.



O Shopping Ponta Negra realizou a campanha "Tampinha do Bem" com o objetivo de arrecadar tampinhas de garrafas plásticas que seriam revertidas em dinheiro para doação à Associação de apoio Lar de Vitória, que atende crianças e adolescentes autistas, com síndrome de down, e microcefalia.



O Catarina Fashion Outlet apoia as ONGs Pata Amada Brasil e APAM Mairinque, que têm como missão abrigar temporariamente e tratar animais domésticos em situação de abandono, com o propósito de buscar um lar definitivo para eles.



O Santana Parque Shopping arrecadou roupas, cobertores e calçados nos meses de julho e agosto para as famílias de baixa renda que moram na zona norte da capital paulista. Foram doados mais de 850 itens entre roupas, cobertores e calçados.



Empreendimentos Logísticos: O CD Seropédica e o Santana Business Park realizaram campanhas de arrecadação de alimentos. O WTTP II também realizou, em parceria com o Exército da Salvação, campanhas para arrecadação de alimentos, roupas e brinquedos. No Cone Multimodal foram realizadas ciclos de palestras nos meses de conscientização Outubro Rosa e Novembro Azul.

# 7. AMBIENTAL

Entendemos que a operação de nossos ativos gera impactos ambientais diretos e indiretos. Buscamos sempre minimizar esses impactos, direcionando esforços na implementação de uma série de ações visando reduzir o consumo de recursos naturais e as emissões de carbono em nossas atividades.

Realizamos análises prévias e vistorias periódicas para avaliar os riscos e os impactos ambientais dos ativos objeto de investimentos. Em 2022, criamos um *Due Diligence Questionnaire* para cobrir temas ESG específicos (“DDQ ESG”), no qual são abordados itens como: conformidade com os requisitos ambientais legais, contaminação do solo, acesso ao sistema de transporte, fornecimento de energia, eficiência energética, energia renovável, fornecimento de água, uso racional da água, fonte alternativa de água, gestão de resíduos, sendo certificações de edificações sustentáveis considerados como diferencial. Em adição, inserimos em novos contratos de locação cláusulas relacionadas à adoção de melhores práticas pelos locatários no que tange à responsabilidade ambiental bem como de disponibilização de informações relacionadas às contas de consumo e à gestão de resíduos perigosos e/ou não perigosos oriundos da utilização dos imóveis, incluindo, mas não se limitando, à quantidade de resíduos gerada, programas de reutilização e reciclagem existentes, compostagem, destinação, etc.

Em 2022, parte do nosso portfólio passou por Avaliações Técnicas de Construção (TBA), as quais consistem em avaliações formais documentadas de uma edificação realizada por um profissional com conhecimento técnico, focadas em investigar os sistemas instalados bem como identificar oportunidades de melhorias relacionadas ao consumo de energia e água, gestão de resíduos, saúde e bem-estar de seus ocupantes.

Buscando avaliar a performance ambiental do nosso portfólio, passamos a sistematizar a coleta de dados de consumo de energia, água e gestão de resíduos de nossos ativos. Esses dados serão utilizados na criação de indicadores ambientais, cujo monitoramento ajuda na visualização de padrões de consumo, identificação de desvios e oportunidades de melhorias visando eficiência energética e hídrica, fundamentais para o estabelecimento de metas que estejam alinhadas às melhores práticas ambientais e, conseqüentemente, diminuição dos impactos ambientais causados pela operação dos ativos.

Para os indicadores ambientais, neste primeiro relatório, serão apresentados os resultados apenas dos fundos que participaram da Avaliação de *Real Estate* do GRESB, justamente por terem sido nos ativos desses fundos que direcionamos nossos esforços na obtenção das informações. Atualmente, os indicadores monitorados são:

#### FORTE DE CONSUMO:

diversificação dos tipos de fontes utilizadas de consumo energético e hídrico.

#### COBERTURA DE DADOS<sup>17</sup>:

porcentagem da área do portfólio que possui consumo energético, hídrico e geração de resíduos monitorado.

#### CONSUMO ABSOLUTO:

total consumido de energia e água, geração total de resíduos sólidos e de gases de efeito estufa emitidos pelo portfólio.

#### CONSUMO LIKE FOR LIKE:

normalização do consumo absoluto. Considera apenas ativos que estiveram consistentemente em operação em dois anos consecutivos bem como 100% de cobertura de dados. Ativos vendidos/comprados ou que estavam em desenvolvimento/*retrofit* durante esse período são excluídos do cálculo.

#### ITENSIDADE DE USO:

consumo dividido pela área construída do ativo.

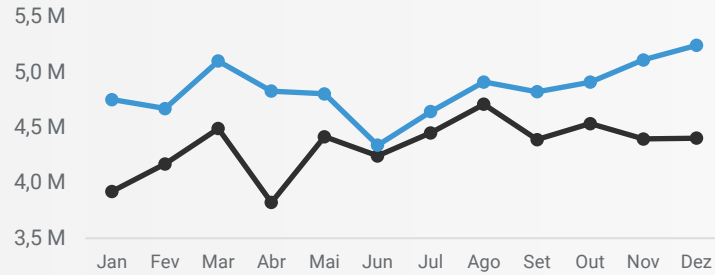
Os dados ambientais apresentados foram verificados por terceira parte utilizando as recomendações da AccountAbility<sup>18</sup> 1000 Assurance Standard (AA1000AS)<sup>19</sup>.

No fundo de investimento imobiliário XP Malls (*ticker* XPML11), com o objetivo de compreender detalhadamente os padrões de operação atuais e as práticas ESG aplicadas em cada ativo do fundo, foi feita em 2022 uma avaliação detalhada dos itens ambientais, sociais e de governança. Como resultado desse trabalho, pretende-se apoiar as respectivas administradoras dos shoppings a implementar as ações com alto potencial de resultado ESG, bem como compartilhar as melhores estratégias entre os ativos do portfólio.

<sup>17</sup> A cobertura de dados é referente apenas ao percentual que a XP Asset detém dos ativos. | <sup>18</sup> AccountAbility é uma empresa global de consultoria e padrões que trabalha com empresas, investidores, governos e organizações multilaterais em questões ESG para alcançar oportunidades, promover práticas de negócios responsáveis e transformar seu desempenho de longo prazo. Fonte: <https://www.accountability.org/> | <sup>19</sup> É a principal metodologia usada por profissionais de sustentabilidade em todo o mundo para compromissos de avaliação relacionados à sustentabilidade.

2021 2022

XP LOG



14 ativos

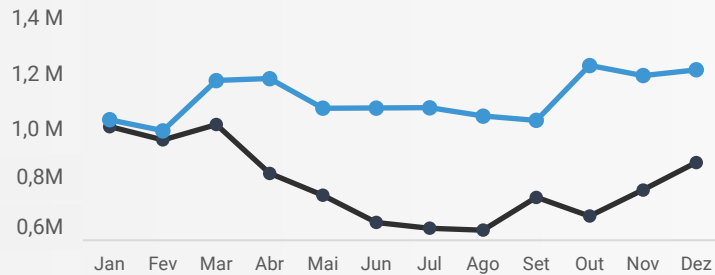
1.051.976 m<sup>2</sup> área construída

58.131 MWh consumo anual +12%

70 kWh /m<sup>2</sup> intensidade de uso +9%

93% cobertura de dados +3%

XP Properties



6 ativos

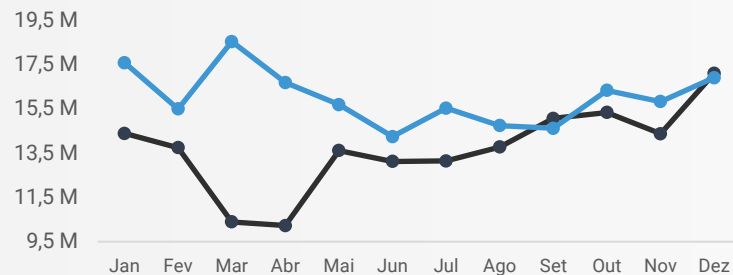
216.317 m<sup>2</sup> área construída

13.349 MWh consumo anual +38%

90 kWh /m<sup>2</sup> intensidade de uso +14%

100%\* cobertura de dados +0%

XP Malls



15 ativos

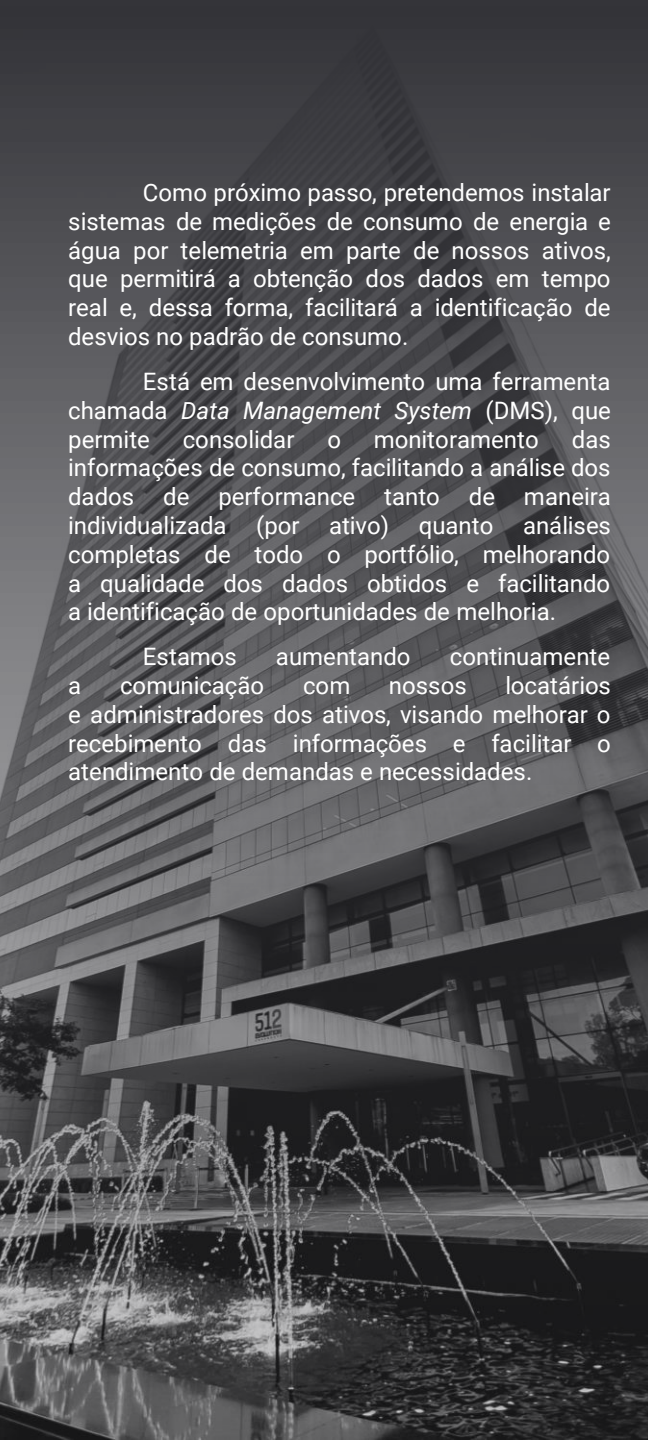
1.285.256 m<sup>2</sup> área construída

192.240 MWh consumo anual +17%

149 kWh /m<sup>2</sup> intensidade de uso +17%

100% cobertura de dados +0%

\*O número de ativos considerado nas análises ambientais pode ser diferente das informações apresentadas na página 10, devido à finalização de obras ou compra/venda de imóveis no período, pois os ativos precisam ter participado do portfólio e gerado dados por pelo menos 3 meses de 2022. \*As áreas construídas são totais dos ativos (não apenas a parcela sob gestão do fundo); os consumos são relativo às áreas sob gestão do fundo + áreas comuns; e o percentual de cobertura de dados são com base nas áreas sob do gestão do fundo. Para os ativos do XP Malls, não foram informados os consumos das lojas âncoras.



## Água | Consumo (m³)

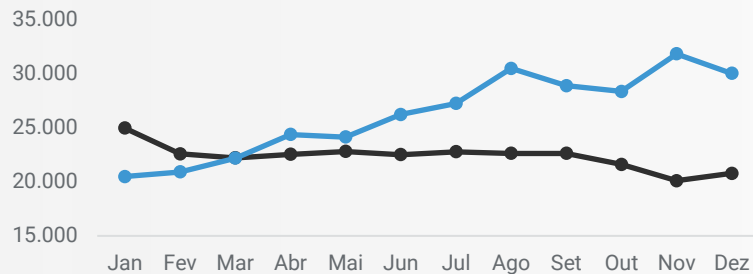
Como próximo passo, pretendemos instalar sistemas de medições de consumo de energia e água por telemetria em parte de nossos ativos, que permitirá a obtenção dos dados em tempo real e, dessa forma, facilitará a identificação de desvios no padrão de consumo.

Está em desenvolvimento uma ferramenta chamada *Data Management System* (DMS), que permite consolidar o monitoramento das informações de consumo, facilitando a análise dos dados de performance tanto de maneira individualizada (por ativo) quanto análises completas de todo o portfólio, melhorando a qualidade dos dados obtidos e facilitando a identificação de oportunidades de melhoria.

Estamos aumentando continuamente a comunicação com nossos locatários e administradores dos ativos, visando melhorar o recebimento das informações e facilitar o atendimento de demandas e necessidades.

■ 2021 ■ 2022

### XP LOG



14 ativos

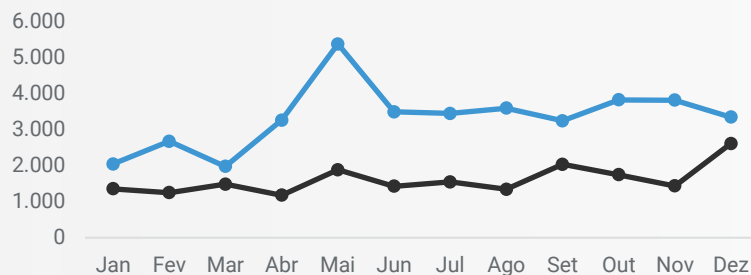
0,38 m³ / m² intensidade de uso +14%

1.051.976 m² área construída

96%\* +4% cobertura de dados

315.000 m³ consumo anual +18%

### XP Properties



6 ativos

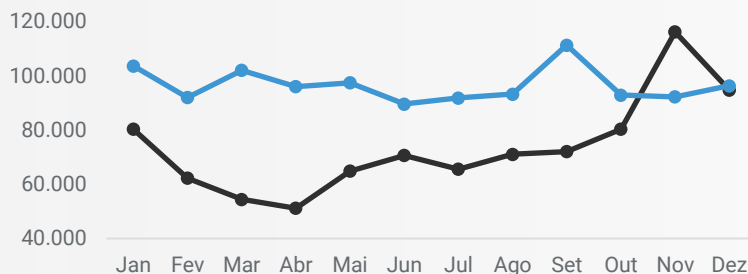
0,27 m³ / m² intensidade de uso +72%

216.317 m² área construída

100% +0% cobertura de dados

40.044 m³ consumo anual +108%

### XP Malls



15 ativos

0,90 m³ / m² intensidade de uso +31%

1.285.256 m² área construída

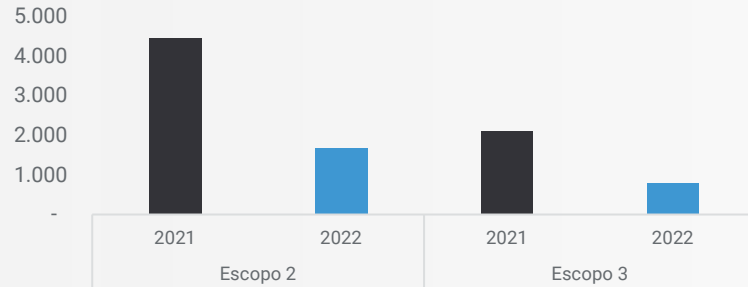
99% +11% cobertura de dados

1.159.482 m³ consumo anual +30%

\*O número de ativos considerado nas análises ambientais pode ser diferente das informações apresentadas na página 10, devido à finalização de obras ou compra/venda de imóveis no período, pois os ativos precisam ter participado do portfólio e gerado dados por pelo menos 3 meses de 2022.

\*As áreas construídas são totais dos ativos (não apenas a parcela sob gestão do fundo); os consumos são relativo às áreas sob gestão do fundo + áreas comuns; e o percentual de cobertura de dados são com base nas áreas sob do gestão do fundo. Para os ativos do XP Malls, não foram informados os consumos das lojas âncoras.

**XP LOG**



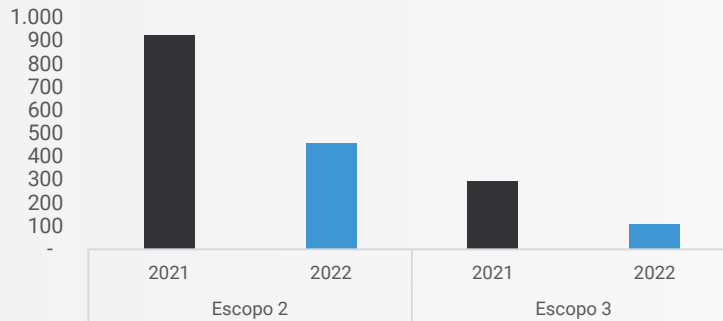
**14** ativos

**2.476 tCO<sub>2</sub>** emissão anual **-62%**

**1.051.976 m<sup>2</sup>** área construída

**0,0024 tCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>** intensidade de emissões **-62%**

**XP Properties**



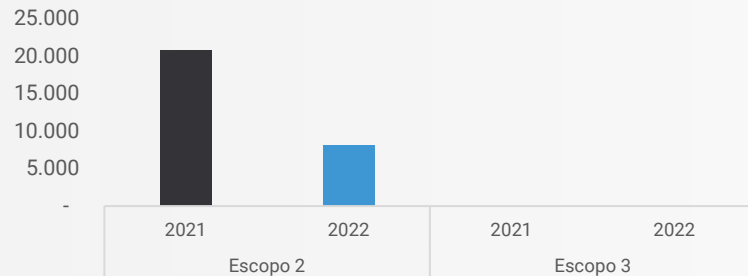
**6** ativos

**568 tCO<sub>2</sub>** emissão anual **-53%**

**216.317 m<sup>2</sup>** área construída

**0,0026 tCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>** intensidade de emissões **-53%**

**XP Malls**



**15** ativos

**8.189 tCO<sub>2</sub>** emissão anual **-61%**

**1.285.256 m<sup>2</sup>** área construída

**0,0064 tCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>** intensidade de emissões **-61%**

As emissões de gases de efeito estufa foram calculadas com base na metodologia do GRESB. Para escopo 1 são consideradas as emissões relacionadas 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 dos medidores sob administração do fundo; e, no escopo 3, são consideradas as emissões indiretas de consumo de energia elétrica de medidores sob administração direta dos locatários.

Com base nos consumos de energia e combustível, foram aplicados fatores de emissão de Gases de Efeito Estufa, que são taxas que convertem atividades econômicas ou consumo de recursos em quantidade de GEE. Os fatores de emissão são calculados por centros de pesquisa e são atualizados anualmente. Por conta disso, pode haver diferenças no total de emissões (tCO<sub>2</sub>) de um ativo em relação ao ano anterior, mesmo que seu padrão de consumo tenha se mantido semelhante.

\*Não foram informados emissões de escopo 1 em nenhum dos fundos.

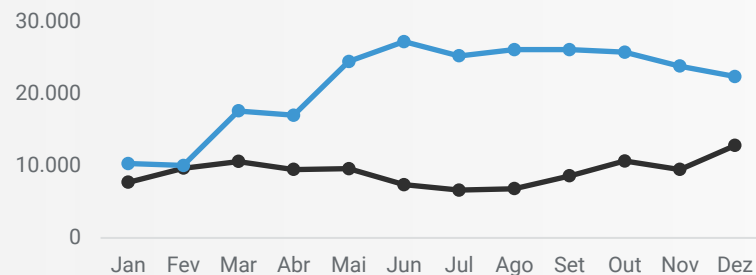
\*O número de ativos considerado nas análises ambientais pode ser diferente das informações apresentadas na página 10, devido à finalização de obras ou compra/venda de imóveis no período, pois os ativos precisam ter participado do portfólio e gerado dados por pelo menos 3 meses de 2022.

\*As áreas construídas são totais dos ativos (não apenas a parcela sob gestão do fundo); a geração de gases de efeito estufa é medida com base nas áreas sob gestão do fundo + áreas comuns. Para os ativos do XP Malls, não foram informados os consumos das lojas âncoras (escopo 3).

## Gestão de resíduos <sup>20</sup> | Consumo (kg)

■ 2021 ■ 2022

### XP Properties



6 ativos

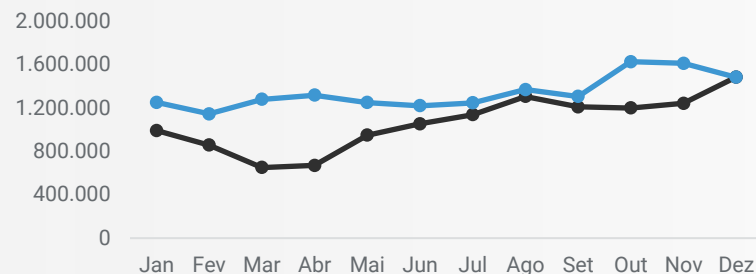
30% <sup>-27%</sup> taxa de desvio

216.317 m<sup>2</sup> área construída

82% <sup>+12%</sup> cobertura de dados

255 ton <sup>+134%</sup> geração anual

### XP Malls



15 ativos

30% <sup>+41%</sup> taxa de desvio

1.285.256 m<sup>2</sup> área construída

97% <sup>-1%</sup> cobertura de dados

16.136 ton <sup>+26%</sup> geração anual

O monitoramento e recebimento das informações de geração e de destinação dos resíduos sólidos é um cenário desafiador, principalmente nos parques logísticos, onde cada locatário é responsável pela gestão de seus próprios resíduos.

Nosso principal foco está em aumentar a cobertura de dados de resíduos sólidos por meio de uma comunicação ativa com os administradores e os locatários de nossos ativos, prestando todo tipo de suporte quando necessário, por exemplo, apoiando a criação de Planos de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS), e sugerindo a contratação de empresas especializadas na gestão e monitoramento de resíduos.

<sup>20</sup>Não foi possível realizar o comparativo de geração de resíduos para o XP LOG por conta da baixa cobertura de dados obtida em 2022.

\*O número de ativos considerados nas análises ambientais podem ser diferentes das informações apresentadas na página 10, devido à venda de imóveis no período (XPPR) ou aumento do número de ativos no portfólio (XPLG e XPML - devido à finalização de obras ou aquisições) ainda sem cobertura de dados.

\*As áreas construídas são totais dos ativos (não apenas a parcela sob gestão do fundo), a geração de resíduos é geral do empreendimento (áreas comuns e resíduos áreas privativas destinados em conjunto com o do condomínio) e o percentual de cobertura de dados são com base nas áreas sob do gestão do fundo. Para os ativos do XP Malls, não foram informados os consumos das lojas âncoras.

## Certificações ambientais

Atualmente existem diversas ferramentas para avaliar o desempenho ambiental de uma edificação, sendo que as certificações ambientais vêm ganhando cada vez mais destaque. As certificações ambientais atestam que as edificações estão alinhadas com os padrões de sustentabilidade ambiental, causando menos impacto ao meio ambiente em decorrência de sua construção e/ou operação. Além dos benefícios ao meio ambiente, por conta da redução dos impactos ambientais, as certificações ambientais agregam valor aos edifícios, funcionando como diferencial no mercado, além de trazer outras vantagens como a melhoria na performance ambiental e na saúde e bem-estar de seus ocupantes, a redução dos custos operacionais, e a redução nas emissões de carbono.

Dentre as principais certificações existentes atualmente no mercado está a certificação LEED<sup>21</sup>, emitida pelo U.S. *Green Building Council* (USGBC). Ela atesta que todo empreendimento certificado obedece a rígidas normas de qualidade e de desempenho ambiental, por meio da avaliação em diversas 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 que estão em fase de construção e/ou reformas estruturais (LEED BD+C *Building Design and Construction*) como para ativos já existentes em fase de operação (LEED O+M *Operations and Maintenance*).

Outra certificação que se destaca é o AQUA-HQE<sup>TM</sup>, desenvolvida a partir da certificação francesa *Démarche HQE*<sup>TM</sup> e aplicada no Brasil pela Fundação Vanzolini, a partir da adaptação de diversos critérios como cultura, clima, normas e regulamentações à realidade brasileira. O AQUA-HQE<sup>TM22</sup> também conta com dois ciclos de certificação: ciclo de construção, voltado para novas edificações e ciclo de operação voltadas para edificações existentes.

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 diagnósticos de nossos ativos tanto na fase de desenvolvimento quanto em operação, e sempre que se mostrar viável, buscamos a certificação.



**LEED BD+C | Gold**

Edifício Corporate Evolution  
Barueri - SP



**LEED BD+C | Gold**

Edifício Itower  
Barueri - SP



**LEED BD+C | Gold**

**LEED O+M | Gold**

(em andamento)

Edifício Faria Lima Plaza  
São Paulo - SP



**ACQUA-HQE<sup>TM</sup>**

CD Leroy Merlin  
Cajamar - SP



**LEED BD+C | Gold**

CD Seropédica  
Seropédica - RJ



**LEED O+M | Gold**

(em andamento)

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>21</sup><https://www.usgbc.org/leed> | <sup>22</sup> <https://vanzolini.org.br/blog/certificacao/certificacao-aqua-hqe-selo-de-responsabilidade-ambiental-ganha-destaque-em-empreendimentos-residenciais/>



# 9. 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 558/15. 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 à 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 CAPITALIS 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

## 8. Anexos

# ANEXO 1 – DADOS DE PERFORMANCE AMBIENTAL

## Dados Gerais

Fundo	2021			2022		
	Nº de ativos	Área total construída (m <sup>2</sup> )	Área Bruta Locável (m <sup>2</sup> )	Nº de ativos	Área total construída (m <sup>2</sup> )	Área Bruta Locável (m <sup>2</sup> )
XPLG	14	1.051.976	805.425	14	1.051.976	829.364
XPPR	6	216.317	123.057	6	216.317	148.850
XPML	15	1.285.256	1.285.256	15	1.285.256	1.285.256
<b>Total</b>	<b>35</b>	<b>2.553.549</b>	<b>2.213.738</b>	<b>35</b>	<b>2.553.549</b>	<b>2.263.470</b>

## Performance Energética

Fundo	Cobertura de dados (%)		Consumo energia absoluto (MWh)		Consumo energia like for like (MWh)	Intensidade de uso (kWh/m <sup>2</sup> )				
	2021	2022	2021	2022		2021	2022			
	XPLG	90%	93%	51.816	58.131	+12%	47.620	50.626	+6%	64
XPPR	100%	100%	9.646	13.349	+38%	9.646	10.146	+5%	78	90
XPML	100%	100%	164.355	192.240	+17%	164.355	192.240	+17%	127	149
<b>Total</b>	<b>97%</b>	<b>98%</b>	<b>225.817</b>	<b>263.721</b>	<b>+23%</b>	<b>221.622</b>	<b>253.013</b>	<b>+14%</b>	-	-

## Performance Hídrica

Fundo	Cobertura de dados (%)		Consumo água absoluto (m <sup>3</sup> )		Consumo água like for like (m <sup>3</sup> )	Intensidade de uso (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )				
	2021	2022	2021	2022		2021	2022			
	XPLG	93%	96%	268.066	315.000	+18%	266.293	274.573	+3%	0,33
XPPR	100%	100%	19.283	40.044	+108%	18.723	32.221	+72%	0,16	0,27
XPML	90%	99%	884.277	1.159.482	+30%	724.725	823.682	+30%	0,69	0,90
<b>Total</b>	<b>94%</b>	<b>98%</b>	<b>1.171.625</b>	<b>1.514.526</b>	<b>+52%</b>	<b>1.009.740</b>	<b>1.130.475</b>	<b>+12%</b>	-	-

\*O número de ativos considerado nas análises ambientais pode ser diferente das informações apresentadas na página 10, devido à finalização de obras ou compra/venda de imóveis no período, pois os ativos precisam ter participado do portfólio e gerado dados por pelo menos 3 meses de 2022.

\*As áreas construídas são totais dos ativos (não apenas a parcela sob gestão do fundo); os consumos são relativo às áreas sob gestão do fundo + áreas comuns; e o percentual de cobertura de dados são com base nas áreas sob do gestão do fundo. Para os ativos do XP Malls, não foram informados os consumos das lojas âncoras.

# ANEXO 1 – DADOS DE PERFORMANCE AMBIENTAL

## Gestão de Resíduos Sólidos

Fundo	Cobertura de dados (%)		Geração absoluta (ton)		Geração like for like (ton)			Intensidade de geração (kg/m²)		
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022		
	XPLG	24%	0%	3.028	0	-	-	-	3,65	0,00
XPPR	73%	82%	109	255	+134%	86	134	+55%	0,73	1,72
XPML	98%	97%	12.782	16.136	+26%	12.577	15.976	+27%	9,95	12,56
<b>Total</b>	<b>65%</b>	<b>59%</b>	<b>15.920</b>	<b>16.392</b>	<b>+80%</b>	<b>12.664</b>	<b>16.111</b>	<b>+27%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Emissões de Carbono

Fundo	Cobertura de dados (%)		Emissões absolutas (tCO <sub>2</sub> )		Emissões like for like (tCO <sub>2</sub> )			Intensidade de emissões (tCO <sub>2</sub> /m²)		
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022		
	XPLG	90%	93%	6.567	2.476	-62%	6.020	2.156	-62%	0,0057
XPPR	100%	100%	1.219	568	-53%	1.219	432	-53%	0,0056	0,0020
XPML	100%	100%	20.777	8.189	-61%	20.777	8.189	-61%	0,0162	0,0064
<b>Total</b>	<b>97%</b>	<b>98%</b>	<b>28.564</b>	<b>11.233</b>	<b>-59%</b>	<b>28.017</b>	<b>10.777</b>	<b>-59%</b>	<b>0,0057</b>	<b>0,0020</b>

\*O percentual de cobertura de dados é com base nas áreas sob do gestão do fundo

\*A geração de resíduos é geral do empreendimento (áreas comuns e resíduos áreas privativas destinados em conjunto com o do condomínio) e a geração de gases de efeito estufa é medida com base nas áreas sob gestão do fundo + áreas comuns.



asset  
management