



VBI
REAL ESTATE



Guia de Integração Ambiental Social e Governança

GUIA DE INTEGRAÇÃO AMBIENTAL, SOCIAL E GOVERNANÇA

1. INTRODUÇÃO

Incorporar aspectos ambientais, sociais e de governança (“ASG” ou do inglês Environmental, Social and Governance ou “ESG”) é essencial para a perenidade dos negócios.

Empresas que integram esses fatores dentro de uma governança robusta tendem a preservar sua solidez operacional e financeira e também apresentar uma maior resiliência contra riscos ambientais e sociais.

No Grupo VBI¹, consideramos essencial nos mantermos atentos aos movimentos de mercado em relação a tendências ASG, bem como boas práticas de reporte e aspectos regulatórios da agenda de investimento responsável.

Esse “Guia” tem como objetivo estabelecer os procedimentos socioambientais adotados pelo Grupo VBI, bem como trazer parâmetros para os processos de identificação de produtos ASG rotulados, indicando as oportunidades e riscos identificados.

Este Guia busca se pautar, mas não garante alinhamento, aos Princípios de Investimento Responsável², 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.

2. ABRANGÊNCIA

As orientações contidas nesta Política devem ser verificadas e seguidas por todos os Colaboradores³.

Todos os Colaboradores devem adotar e cumprir as diretrizes e os controles contidos neste Guia, zelando para que todas as normas éticas e legais sejam cumpridas por todos aqueles com quem são mantidas relações de cunho profissional, comunicando imediatamente qualquer violação na forma indicada na cláusula 8 abaixo.

3. ESTRUTURA DE GOVERNANÇA

¹ Grupo VBI significa em conjunto a VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A., VBI Administração Fiduciária e Gestão Ltda, VBI Asset Management Ltda, VBI Capital Ltda e VBI Securities Ltda e quando o contexto assim permitir, suas empresas controladas

² Disponível em: <https://www.unpri.org/download?ac=10969>

³ Colaboradores significa os sócios, administradores, funcionários, estagiários que compõem o Grupo VBI

O Grupo VBI conta com profissionais especializados em áreas relevantes para as atividades conduzidas, como jurídico, análise de crédito, compliance, e gestão e monitoramento de riscos.

O processo de avaliação, seleção e monitoramento dos ativos que compõe os fundos sob gestão do Grupo VBI é baseado no conhecimento e expertise de suas equipes, seguindo os parâmetros estabelecidos em suas políticas e manuais internos disponíveis em seu website (www.vbirealestate.com) e guiado pelas melhores práticas de mercado.

No que tange a agenda ASG, destacam-se as seguintes responsabilidades:

Time de Gestão

Responsável pela originação, seleção e acompanhamento periódico dos ativos, devendo incluir em suas análises para novos investimentos os aspectos indicados neste Guia, relatar periodicamente atividades relacionadas a aspectos ASG ao comitê pertinente. É responsabilidade do *head* de cada time de gestão o monitoramento dos aspectos ASG dentro de sua vertical e informar imediatamente a equipe de Compliance que comunicará ao Comitê de Compliance e Riscos qualquer situação de não conformidade ou desenquadramento.

Comitê de Investimento e de Gestão (denominados em conjunto Comitês ou individualmente Comitê)

Os Comitês são responsáveis por aprovar os investimentos e desinvestimentos dos fundos sob gestão do Grupo VBI, devendo cada um agir dentro de sua esfera de competência conforme competência atribuída nos documentos societários do Grupo VBI. Caberá ainda a estes avaliar se os projetos apresentados estão alinhados aos objetivos estratégicos do Grupo VBI e do fundo em questão, bem como ao disposto no presente Guia.

Comitê de Compliance e Riscos

Este comitê é responsável pelo monitoramento do presente Guia inclusive pela implementação de melhorias relativas aos critérios ASG.

Consultorias

O Grupo VBI poderá ainda contar com consultorias e tecnologias terceirizadas para identificação e validação de impactos socioambientais dos ativos, seja na construção dos instrumentos financeiros (ex: consultorias, firmas de auditoria e/ou provedores de segunda opinião ASG), na aquisição de ativos (ex: promoção de estudos de impacto ambiental EIA), como no acompanhamento e monitoramento dos ativos (ex: mensuração de benefícios ambientais, inventários de emissões de Gases de Efeito Estufa etc.).

4. PRÁTICAS AGS

Aspectos ASG devem ser considerados no processo de investimento do Grupo VBI, respeitando-se as definições deste Guia e demais políticas e manuais internos. Os aspectos detalhados abaixo devem ser considerando pelo time de gestão quando da oportunidade de investimento e levados à avaliação do Comitê competente para avaliação e definição dos investimentos.

4.1. ASPECTOS AMBIENTAIS

O Grupo VBI acredita que um meio ambiente saudável é necessário para o bem-estar da sociedade e sua posteridade, considerando a expertise do Grupo VBI junto a área de *real estate* acreditamos que as decisões de investimento tomadas pelo Grupo VBI podem impactar o meio ambiente, assim, o Grupo VBI cumpre todas as leis ambientais federais, estaduais e municipais, bem como busca estimular o uso econômico de recursos naturais e incorporar práticas sustentáveis em suas atividades.

O Grupo VBI reconhece que, cada vez mais, usuários de imóveis individuais e corporativos levam em consideração a eficiência energética e a sustentabilidade em seu processo de escolha de imóveis, o que torna o emprego de práticas sustentáveis progressivamente mais viável economicamente.

A atuação do Grupo VBI observará, sempre que viável, os seguintes requisitos:

- i. Prevenção de perdas de biodiversidade: o Grupo VBI cumpre todas as leis ambientais aplicáveis, incluindo a exigência de que quaisquer projetos em zonas rurais com área superior a 500 mil metros quadrados tenham um estudo completo de impacto ambiental para garantir que não ocorra nenhuma perda de biodiversidade no local.
- ii. Emissões de gases de efeito estufa e eficiência energética: o Grupo VBI atenderá as normas de Liderança em Energia e Design Ambiental (LEEDs) do US Green Building Council (USGBC) sempre que viável, o que historicamente tem sido o caso quando novos prédios comerciais são construídos. As normas USGB LEEDs oferecem incentivos com base em pontuação para que sejam incorporadas reduções nas emissões de gases de efeito estufa nos projetos de construção e instalações. Com isso, o Grupo VBI busca implementar sistemas ou processos de gestão de construção que visem reduzir emissões de gases de efeito estufa. Em todos os imóveis operados pelo Grupo VBI, procuraremos usar energia de forma consciente e eficiente seguindo os padrões LEED.

- iii. Uso de energia renovável: o Grupo VBI buscará oportunidades para utilizar fontes renováveis de energia sempre que possível e economicamente viável, ou seja, quando isso resultar em custos energéticos equivalentes ou inferiores aos atuais e/ou estimados para um determinado imóvel. O Grupo VBI avaliará a viabilidade econômica de energia solar conectada ao Sistema Integrado Nacional sempre que possível.
- iv. Exaustão e poluição de recursos hídricos e atmosféricos: o Grupo VBI incluirá, sempre que possível e economicamente viável, sistemas de reutilização de efluentes em novas construções.
- v. Uso de materiais sustentáveis: o Grupo VBI envidará esforços para utilizar materiais sustentáveis em todos os imóveis sob gestão do Grupo VBI.
- vi. Contaminação do solo: o Grupo VBI realiza avaliações ambientais preliminares (Fase 1) em todos os imóveis que adquire. Se essa avaliação indicar a probabilidade de contaminação que necessite ser remediada, o Grupo VBI realizará análises com amostras do solo. Diretrizes ambientais estaduais preveem limites de concentração para uma ampla gama de toxinas ambientais e humanas. Na hipótese de serem ultrapassados limites de concentração, o Grupo VBI poderá optar por reduzir os níveis de toxinas através da troca do solo e correto descarte dos compostos tóxicos ou deixar de realizar o investimento.
- vii. Manuseio e armazenamento de resíduos perigosos: diretrizes ambientais estaduais e federais preveem procedimentos para transporte e armazenamento de resíduos perigosos. O Grupo VBI cumprirá todas as diretrizes estaduais e federais existentes bem como diretrizes novas federais, estaduais e/ou municipais que possam eventualmente ser introduzidas.
- viii. Gestão operacional e políticas de implementação: no processo de subscrição de investimentos, o Grupo VBI identificará claramente os riscos ambientais associados ao respectivo investimento, identificando as devidas medidas de mitigação. As mitigações propostas são incorporadas aos parâmetros de projeto do imóvel. O Grupo VBI não dará andamento ao investimento se considerar que existe uma possibilidade significativa do risco ambiental não poder ser mitigado conforme previsto na lei.
- ix. Aspectos relacionados à estratégia de investimento em moradias estudantis: como parte de sua estratégia comercial, o Grupo VBI busca localizar imóveis próximos a centros universitários ou ao longo de corredores de transporte público, reduzindo assim o uso de veículos

particulares e a emissão de gases de efeito estufa. Adicionalmente, a estratégia de investimento em moradias estudantis do Grupo VBI é voltada à renovação de áreas urbanas existentes.

4.2. ASPECTOS SOCIAIS

O Grupo VBI busca atender os seguintes objetivos: (i) promover diversidade de gênero, raça, etnicidade, orientação sexual e origem socioeconômica; (ii) observar e apoiar a segurança, direitos humanos e dignidade no âmbito de sua atuação; (iii) contribuir para o desenvolvimento educacional, social e econômico em sua atividade; e (iv) contribuir para o redesenvolvimento de áreas localizadas em centros urbanos com amplo acesso a transporte público.

A atuação do Grupo VBI observará os seguintes parâmetros:

- i. Direitos, bem-estar e interesses das pessoas e suas comunidades: trazer um impacto positivo às regiões onde estão localizados os imóveis geridos pelo Grupo VBI é vantajoso para os fundos sob gestão do Grupo VBI e revitaliza as comunidades onde estão localizados referidos imóveis.
- ii. Direitos humanos: o Grupo VBI cumpre a legislação municipal, estadual e federal voltada à garantia dos direitos humanos bem como promove a proteção de tais direitos. Em relação à atividade de incorporação e gestão de imóveis comerciais e residenciais o Grupo VBI observa os seguintes aspectos: condenação de trabalho escravo, condenação de trabalho infantil ou qualquer forma de exploração infantil e cumprimento de leis antidiscriminação que protegem minorias.
- iii. Contratados e cadeia de suprimentos do Grupo VBI: todos os terceiros contratados pelo Grupo VBI estarão sujeitos a um processo de triagem antes que possam ser feitas as contratações. O processo de triagem inclui uma verificação do histórico de tais entidades, sendo que o possível fornecedor será substituído por outro se forem identificadas irregularidades, ainda sempre que possível os contratos firmados devem incluir declarações e garantias que as partes contratadas atuarão em cumprimento das leis trabalhistas vigentes e normas anticorrupção.
- iv. Normas de segurança no trabalho em canteiros de obra: em conformidade com a norma brasileira NR-18, canteiros de obras devem atender um amplo código de segurança do local de trabalho. De forma geral, o Grupo VBI contratará construtoras especializadas que prepararão o canteiro de obras para atender as exigências previstas na norma NR-18 e que elaborarão relatórios periódicos voltados ao atendimento permanente da

NR-18 e demais critérios de segurança do trabalho. Adicionalmente, o Grupo VBI, conforme entender necessário, contratará gerenciadora para acompanhamento da obra que verificará o cumprimento de normas de segurança e saúde do trabalho. Normalmente, cada projeto de construção envolverá a alocação pela construtora de um engenheiro no local, em tempo integral, o qual será a parte responsável para assuntos do Ministério do Trabalho. A gerenciadora, com acompanhamento do Grupo VBI, avaliará os relatórios de tal consultor de saúde e segurança do trabalho e auditará o cumprimento da NR-18 e das demais regras e procedimentos pertinentes na forma de testes.

- v. Trabalho infantil, escravo ou análogo ao escravo ou servidão e tráfico humano: o Grupo VBI cumpre rigorosamente as proibições legais e regulamentares voltadas a trabalho escravo e infantil e não contrata terceiros que não cumpram referidas normas.
- vi. Direitos indígenas: leis federais brasileiras determinam áreas protegidas para as populações indígenas. O Grupo VBI durante um processo de aquisição observa o cumprimento das referidas legislações por meio de processo de due diligence.
- vii. Liberdade de associação e liberdade de expressão: Título II, Capítulo I, Artigo 5 da Constituição Federal do Brasil garante os direitos de liberdade de expressão e associação individuais. Além dos direitos garantidos pela Constituição Federal do Brasil, o Grupo VBI busca empoderar seus Colaboradores em seu ambiente de trabalho através da criação de uma cultura que estimula proatividade, autoexpressão e reflexão.
- viii. Diversidade: o Grupo VBI busca promover a diversidade entre seus Colaboradores. O Grupo VBI reconhece a diversidade como uma forma de criar perspectivas únicas e ampliar a profundidade e a extensão das visões e relacionamentos buscando em seus processos de seleção candidatos com perfis que possam proporcionar maior diversidade ao Grupo VBI alinhado ao perfil da vaga e do Grupo VBI.
- ix. Objetivos de impacto urbano: sujeito à viabilidade econômica, o Grupo VBI busca em sua estratégia de investimento em moradias estudantis contribuir com a revitalização e redensificação de zonas centrais nas principais cidades brasileiras, identificando melhor uso de imóveis existentes, mas desvalorizados, próximos a estações de metrô e corredores de ônibus. Com isso, o Grupo VBI busca assumir um protagonismo na promoção do aumento da densidade populacional e investimento de empreendedorismo em regiões centrais que podem ser

acessadas sem o uso de veículos particulares. As externalidades positivas socioambientais desse esforço do Grupo VBI incluem revitalização urbana, melhoria da infraestrutura turística urbana, redução da emissão de carbono através do adensamento ao longo de corredores de transporte público e a recuperação do patrimônio arquitetônico urbano.

- x. Defesa do consumidor: o Grupo VBI cumpre o código brasileiro do consumidor. Além das obrigações legais perante seus clientes, a proposta de valor da estratégia de investimento em moradia estudantil oferece um processo conveniente e transparente, através do qual estudantes e seus pais identificam e obtém moradia custo-eficiente, ao mesmo tempo em que estudantes e educadores contam com uma comunidade estimulante e protetora.

4.3. ASPECTOS DE GOVERNANÇA

- (i) Avaliação de Compliance: com foco em identificação da contraparte, seus sócios, avaliação de riscos reputacionais e, ainda, atendimento a legislação anticorrupção e de prevenção a lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo;
- (ii) Matriz de risco: com identificação dos riscos, potenciais consequências, probabilidade de ocorrência (remoto, possível e provável) e mitigantes. É realizado um processo de due diligence prévio à realização de investimento, de forma a coletar as informações necessárias para apresentação ao Comitê competente, o processo de due diligence incluirá busca em relação a violações aos seguintes itens:
 - Leis, regulações e medidas anticorrupção, suborno, extorsão, fraude e lavagem de dinheiro;
 - Legislação ambiental aplicável, incluindo, mas não se limitando à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente;
 - Legislação aplicável a preservação do meio ambiente e processos de licenciamento ambiental que atendam às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente;
 - Em especial, serão verificados os seguintes pontos da legislação ambiental, quando aplicáveis:
 - Licenças ambientais;
 - CAR das propriedades rurais;
 - Autorizações de supressão vegetal;
 - Autorização ou outorga de uso de água;

- Existência de passivos ambientais;
- Existência de processos judiciais e administrativos de natureza ambiental (Por exemplo, embargos, ações civis públicas, etc);
- Existência de processos minerários para mitigar a possibilidade da posse ser repassada a terceiros que poderão utilizar a área para exploração mineral em desacordo com a legislação, o que geraria o risco de corresponsabilidade ao fundo, como proprietário.
- Regulamentos de saúde e segurança municipais, estaduais e federais pertinentes às atividades de negócio conduzidas nos ativos;
- Legislação e regulamentação em vigor, relativas à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, ou que incentivem a prostituição;
- Legislação e regulamentação em vigor, relativas a direitos indígenas e quilombolas;
- Localização em áreas sensíveis, ou seja, que estão localizadas em áreas protegidas pela legislação brasileira (ex: Unidades de Conservação);
- Conformidade com o direito fundiário;
- Cumprimento das políticas e manuais internos da VBI que tratem dos assuntos acima.⁴

Os contratos padrão do Grupo VBI incluem declarações e garantias das contrapartes relacionados ao cumprimento de aspectos socioeconômicos e ambientais.

5. ENGAJAMENTO

O Grupo VBI poderá atuar no engajamento com parceiros, fornecedores, empresas investidas e demais stakeholders, buscando ampliar o seu conhecimento sobre as práticas de ASG desses agentes, bem como estabelecer um diálogo construtivo sobre as melhores práticas de governança, transparência e mensuração dos benefícios socioambientais.

6. DÚVIDAS, ORIENTAÇÕES E COMUNICAÇÃO

Em relação a este Guia qualquer solicitação que envolva orientação ou esclarecimento deve ser enviada para a área de Compliance do Grupo VBI para o e-mail **compliance@vbirealestate.com** ou através do Canal de Compliance do Sistema Compliasset.

Todos os Colaboradores têm a responsabilidade de informar quaisquer suspeitas de casos de atividades que violem o presente Guia pelos meios acima indicados.

7. HISTÓRICO DE ATUALIZAÇÕES

⁴ Disponíveis em WWW.VBIREALESTATE/COMPLIANCE/POLÍTICAS

Este Guia entrará em vigor na data de sua publicação e permanecerá em vigor por prazo indeterminado. O presente Guia está disponível no website do Grupo VBI e será divulgado a todos os Colaboradores em especial aqueles envolvidos na gestão de recursos dos fundos sob gestão do Grupo VBI.

O presente Guia deverá ser revisado anualmente, conforme necessário e/ou sempre que oportuno ou obrigatório em virtude de regulamentação ou autorregulação.

8. HISTÓRICO DE REVISÕES

Segue abaixo um quadro indicando o histórico de revisões do presente Guia:

VERSÃO	DATA DE APROVAÇÃO
1	Janeiro de 2023
2	Setembro de 2023
3	Mai de 2024