

1. Introdução e Objetivo

A Política para Aquisição e Monitoramento de Ativos Imobiliários (“Política”) tem como objetivo nortear o processo de aquisição e monitoramento dos ativos imobiliários que compõem os fundos geridos pela RBR Gestão de Recursos Ltda (“RBR”), qual seja o investimento em ativos para renda (“Properties”).

São considerados ativos imobiliários o investimento diretamente em bens imóveis e em participações societárias em veículos que sejam detentores de ativos imobiliários. Não estão abrangidos nessa política o investimento em créditos imobiliários, que são objeto de política específica no âmbito da RBR.

2. Governança

A RBR é organizada sob a forma de um *partnership*, sendo certo que as decisões sobre as transações envolvendo os fundos de investimento objeto desta política e geridos pela RBR são deliberadas e aprovadas pelo Diretor Gestor em conjunto com os dois sócios seniores da gestora.

As aquisições da área são realizadas mediante a aprovação conjunta do Diretor Gestor e dos dois sócios seniores da RBR (“Comitê de Investimento”). Determinadas decisões estratégicas da empresa são submetidas aos demais sócios da gestora.

Adicionalmente, as áreas de controles, riscos e jurídica participam ativamente dos processos de investimento e de acompanhamento das operações e dos veículos.

3. Processo de Investimento

O processo de investimento na área de *Properties* envolve a aprovação da transação pelo Comitê de Investimento, sendo certo que toda a transação deverá estar alinhada com o objetivo e perfil do respectivo veículo de investimento. As decisões do Comitê de Investimento são refletidas em atas, as quais são arquivadas digitalmente.

Toda aquisição é precedida de uma auditoria jurídica detalhada do ativo, visando verificar eventuais contingências e limitações do ativo, e, em posse tais informações, avaliar adequadamente a viabilidade jurídica da aquisição, além de eventuais impactos financeiros.

Para esse fim, além da área jurídica interna da RBR, são contratados profissionais especializados em tais avaliações, que também são responsáveis pela elaboração e negociação dos documentos que regulam a aquisição de um determinado ativo.

Em termos de avaliação financeira da aquisição, toda aquisição é amparada por um laudo de avaliação independente, que visa validar os métodos proprietários da RBR de avaliação, que estão alinhados com as melhores práticas do mercado e visam entregar aos investidores uma relação risco/retorno adequada.

4. Monitoramento

O monitoramento dos ativos envolve dois aspectos: (i) o monitoramento dos locatários e respectivos contratos de locação; e (ii) o acompanhamento das propriedades em si, inclusive obras que sejam necessárias para manutenção e conservação.

No âmbito dos locatários, o acompanhamento envolve a verificação do cumprimento das obrigações contratuais pelos locatários, especialmente de pagamento, além do próprio acompanhamento, com base em informações públicas, da situação financeira do locatário.

Em relação às propriedades, são realizadas visitas constantes aos ativos visando acompanhar as necessidades de manutenção e conservação, além de usualmente os ativos contarem com administradores terceirizados que são obrigados a fornecer relatórios sobre os ativos para a RBR e seus fundos.

Os ativos são, sempre que possível, objeto de seguros patrimoniais específicos, como de incêndio, além de sempre estarem em estrito cumprimento das legislações urbanísticas e de segurança aplicáveis.

Os ativos são objeto de avaliação anual por terceiro independente e especializado.

5. ESG

A RBR formalizou, desde 2021, cartilhas sobre aspectos ESG para todas as suas áreas de atuação. Tais cartilhas possuem impacto relevante na atividade de investimento em ativos imobiliários diretamente, com destaque para a criação de uma certificação própria da RBR para projetos de desenvolvimento imobiliário residencial (RBR Certified) e a adoção de certificação obrigatória por terceiro (LEED) para projetos de desenvolvimento imobiliário comercial.

6. Atualização e Abrangência

A presente política será revista ordinariamente em bases anuais e sempre que necessário com base nas condições, ambiente e pressupostos a elas aplicáveis e é aplicável e deve ser respeitada por todos os colaboradores e veículos da RBR que invistam em ativos imobiliários.

A presente política poderá ser alterada unilateralmente pela RBR, a qualquer tempo, sem necessidade de justificativa específica, sempre visando a utilização das melhores práticas pela RBR e seus colaboradores.

Versão Num Determinado Exercício Social	Data	Observação
V.1.0	Janeiro/2023	Quando comparado com a versão anteriormente vigente, documento atualizado para refletir a atualização do escopo de gestão da Gestora.