



Relatório Anual de Sustentabilidade RBR Asset Management 2021

Publicado em Maio de 2022

Sumário

- 01** Introdução
- 02** Investindo de um Jeito Melhor: RBR
- 03** Realizações Institucionais
- 04** Ambiental
- 05** Social
- 06** Governança
- 07** Investindo de um jeito melhor
Aplicações práticas nas diferentes estratégias de investimentos da RBR

01

Introdução

Um contexto sobre a atuação 'ESG'

01 Introdução

Este relatório possui como objetivo compartilhar com o mercado as iniciativas relacionadas a investimento responsável implementadas pela RBR Asset Management ao longo de 2021.

A RBR Asset Management possui como propósito investir de um jeito melhor, que, ao nosso ver, significa consistentemente procurar maneiras de investir não apenas mirando retornos financeiros melhores e mais consistentes aos investidores, mas de maneira que impactemos nossos parceiros, o ambiente de negócios e a sociedade em que estamos inseridos.

O DNA da gestora, amplamente divulgado no seu site e em materiais institucionais, já contemplava essa preocupação e precede à temática ESG (Environmental, Social and Governance), que é tão disseminada atualmente entre gestores de recursos e alocadores de capital. Nossa atuação é base das premissas sinceras relacionadas à integridade, construção de relações transparentes e de longo prazo, que, entre outros fatores, possuem impacto perene em especial no que tange a governança.

Mesmo com tal visão clara e consolidada em sua atuação, a crescente preocupação no mundo com tais temas estimulou a RBR a olhar para si e para seus investimentos e aprofundar, bem como sistematizar, a sua visão sobre o que é e como fazer investimentos de um jeito melhor.

A RBR possui, desde 2021, uma área dedicada à pauta ESG em seu [site](#), com o objetivo de compilar e comunicar com clareza ao mercado todas as iniciativas relacionadas ao investimento responsável e, em fevereiro de 2022, publicou a segunda versão da [Cartilha RBR: Investindo de um Jeito Melhor](#). O documento consolida a visão da RBR Asset Management sobre o tema e busca retratar os pilares de tal visão relacionada à agenda ESG.

Acreditamos, de forma sincera e transparente, que, por meio da nossa atividade, podemos entregar mais que retornos financeiros aos nossos investidores e a toda a cadeia que estamos envolvidos.

02

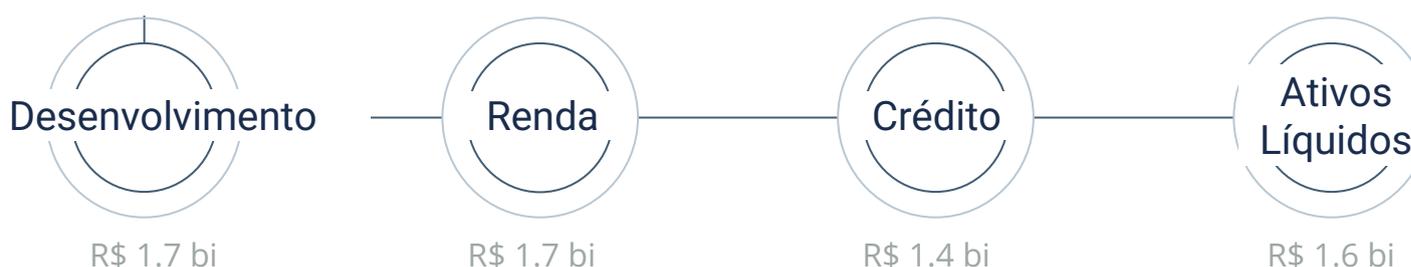
Investindo de um Jeito Melhor: RBR

Um olhar interno

A RBR Asset Management é uma gestora global e independente com foco em investimentos imobiliários. Desde 2014, a gestora possui como objetivo ser referência em investimentos imobiliários, com abordagem fundamentalista, mirando retornos positivos a longo prazo para seus investidores.

A RBR possui quatro principais vertentes de atuação, sendo duas com atividade também nos Estados Unidos. Em 2021, todas as estratégias cresceram em patrimônio e apresentaram evoluções materiais em formação de time e formalização e otimização de processos.

R\$ 6.5 BILHÕES SOB GESTÃO*



Patrimônio sob gestão

Em milhões de reais



44%
crescimento
em 2021

Captação Líquida

Em milhões de reais



*Considera recursos comprometidos e ainda não investidos dos fundos de desenvolvimento, além de investimentos em club deals internacionais. Patrimônio Líquido do Ranking ANBIMA em Dez. 21 é de R\$ 5.1 bilhões.

2021 foi o primeiro ano completo em meio às instabilidades geradas pela pandemia, com novas variações dos vírus causando ainda mais incertezas nos mercados, nas famílias e nas empresas. Esse período, e os desafios e cuidados que estiveram presentes, trouxeram ainda mais resiliência, criatividade e aprendizados, todos eles necessários para encontrarmos maneiras de atuar e evoluir.

A RBR Asset Management concluiu 2021 com **R\$ 6.5 bilhões de reais sob gestão.**

Foram 17 novas contratações ao longo do ano e, com isso, atualmente a RBR possui 48 integrantes. Num período de evolução e maturação das equipes, tivemos progresso em todos os processos da gestora, seja de investimentos ou operacionais. Foram estabelecidos também comitês temáticos com o objetivo de sistematicamente trazer melhorias em temáticas específicas, como tecnologia e marketing.

Além disso, aumentamos o escopo de atuação na frente de investimentos líquidos imobiliários, com a reorganização do time de análise, sendo liderados por um sócio dedicado responsável por todo *research* da RBR (onshore e offshore). Assim, foi possível realizar investimentos não apenas no universo de fundos imobiliários listados e REITs, como já era feito, mas também no universo de empresas brasileiras imobiliárias, como shopping centers e *property companies*.

Na seção Governança será abordado o organograma da empresa e como estão divididos os times além das realizações em cada uma das vertentes.

Sócios e Associados RBR

Evolução ano a ano



ESG na RBR

Apesar de deter diversos princípios comuns ao que tange fatores ESG enraizados em seu DNA, em 2020 a RBR estabeleceu um comitê dedicado ao tema, atualmente composto por 6 sócios.

A função desse comitê é coordenar os esforços de todas as áreas da empresa na pauta, sistematizar as boas práticas e garantir a implementação efetiva, além de atuar na implementação das iniciativas corporativas da RBR em tal temática.

Rotineiramente, são convidados a participar do Comitê membros das equipes de investimento e também membros externos da RBR, visando endereçar alguma pauta ou ação específica.

Comitê ESG



Ricardo Mahlmann, Sócio, COO e Co-Head ESG



Stephanie Camacho, Sócia, RI e Co-Head ESG



Ricardo Almendra, Sócio-Fundador e CEO



Guilherme Bueno Netto, Sócio Fundador e Portfolio Manager de Desenvolvimento



Guilherme Antunes, Sócio e Portfolio Manager de Crédito



Gabriel Martins, Sócio e Head de Logística

Linha do tempo

ESG na RBR

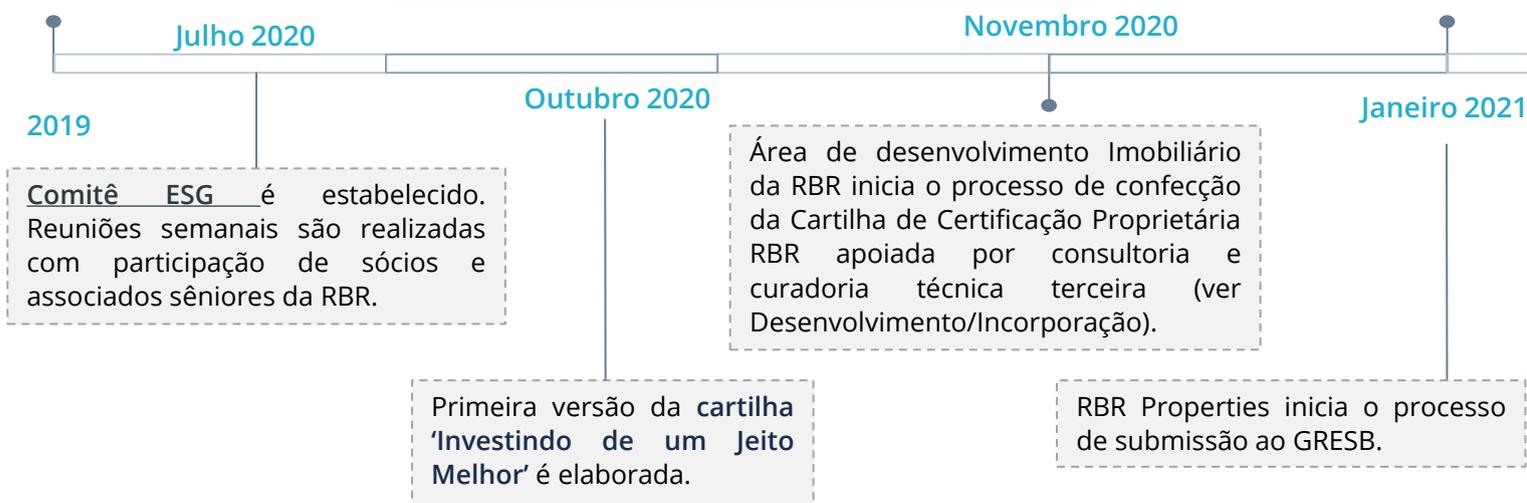
Mesmo antes do estabelecimento do comitê ESG, a RBR teve conquistas importantes relacionadas à temática. A criação do Comitê potencializou seus efeitos e, em 2021, acreditamos que o olhar cuidadoso ao tema, somado a um direcionamento e compreensão do papel que poderia ser exercido, foram estabelecidos agenda e objetivos claros, o que trouxe a maior evolução. Abaixo uma linha do tempo com os principais destaques dessa jornada até aqui:



RBR Properties, fundo de investimentos imobiliário de híbrido de lajes corporativas e galpões logísticos, estabelece no âmbito da sua oferta pública, que 1% da taxa de gestão seria doada ao Instituto Sol (ver mais em Instituto Sol). Considerando a característica do fundo como veículo de investimentos (FII) de prazo indeterminado, ou seja, sem resgates e perene, tal previsibilidade de receitas traz ao instituto uma doação sistemática e confiável, contribuindo para que a ONG possa continuar a atuar de maneira transformacional na vida dos jovens.



RBR Asset se torna signatária do Principles for Responsible Investing.



Formalização da Cartilha de Certificação RBR para projetos de Desenvolvimento Residencial ([ver Desenvolvimento/Incorporação](#)).

Formalização do Manual de Aquisição de Fundos Imobiliários Listados contendo fatores ESG incorporados no processo de investimentos ([ver Ativos Líquidos](#)).



Site ESG Dedicado e Relatórios Mensais passam a ter seção exclusiva mirando trazer evoluções mensais sobre a temática aos cotistas.

Objetivos, Metas Institucionais e Individuais aos times e processos de investimentos são definidas ([ver Metas RBR](#)) visando 2021, 2022 e 2025.

(i) Nova versão da Cartilha 'Investindo de um Jeito Melhor' é confeccionada.

(ii) Fundo de Desenvolvimento Comercial é submetido a certificação independente SITAWI.

(ii) RBR realiza a primeira pesquisa de diversidade com sócios e associados ([ver governança para maiores detalhes da pesquisa](#)).

Setembro 2021

Novembro 2021

Agosto 2021

Outubro 2021

Dezembro 2021

2022



Edifício River One (100% detido pelo RBRP11) recebe certificação LEED Gold [[incluir link](#)].

Pesquisa com inquilinos dos ativos logísticos e corporativos é realizada (rotina a ser realizada anualmente).

(i) Nova estrutura de comunicação, em especial novo site, sobre a temática.

(ii) Publicação da Cartilha 'Investindo de um Jeito Melhor' no site da gestora.

(ii) Duas novas entidades são selecionadas para compor o programa de Investimentos Sociais da RBR.

Nosso propósito: Fazer investimento de um jeito melhor

GOVERNANÇA

Ser o melhor *partnership* do mercado, sendo reconhecida como uma empresa formadora de líderes e que dá oportunidades de crescimento para seus sócios e associados, e pauta o relacionamento com os demais stakeholders em um espírito de parceria:

- Pessoas em primeiro lugar, em ambiente harmônico, cooperativo e leal, onde todos são respeitados.
- *Partnership* modelo e inspiração para outras empresas, com estrutura decisória clara, transparente e objetiva.
- Relações de parceria com parceiros baseadas na transparência, integridade e evolução contínua.
- Respeito total ao cotista/investidor, com foco em relações de longo prazo.

AMBIENTAL

Adoção de melhores práticas ambientais em nossos negócios e investimentos, gerando valor de longo prazo para nossos investidores e para a sociedade

- Influenciar positivamente toda a cadeia de investimentos e negócios que estamos envolvidos.
- Minimizar o impacto ambiental da nossa atividade (direta e indireta), com metas objetivas e adoção de melhores práticas.

SOCIAL

Investimentos sociais relevantes, contínuos e constantes, com doações financeiras e não financeiras por parte da RBR e suas colaboradores.

- Olhar profissional, com atuação ativa no âmbito das entidades/iniciativas.
- Estímulo ao parceiros e relacionamentos a adotaremos o mesmo caminho.
- Preocupação contínua com o impacto social de nossos investimentos.

Metas RBR

Considerando as evoluções mencionadas acima e a relevância que a temática ESG é tratada atualmente na RBR, o comitê ESG, em um trabalho conjunto com todas as áreas da empresa, estabeleceu objetivos corporativos e metas corporativas e referentes às diferentes áreas de investimentos.

São metas objetivas, claras e desdobradas para todos os sócios e a maior parte dos associados considerando compromissos de curto prazo (2022) e de médio/longo prazo (2025), entre as quais destacamos:

Metas RBR 2022

SOCIAL:

Destinação de 2% do resultado da RBR para iniciativas sociais / Apoio a iniciativa focada em diversidade racial.

SCORE/CERTIFICAÇÃO:

Novos investimentos com parâmetro mínimo de score/certificação (critério de exclusão).

QUALIFICAÇÃO:

Estabelecimento de exposição máxima em ativos com score/certificação abaixo do mínimo estabelecido.

Metas RBR 2025

SOCIAL:

Criação do Instituto RBR (nesse momento, RBR já deverá apoiar de 3 a 5 iniciativas, com destinação de 3% do resultado).

CERTIFICAÇÃO:

Obtenção de certificação independente internacional sobre o processo de investimento da RBR.

CARTILHAS:

Portfolio deverá estar 100% alinhado com cartilhas vigentes à época.

A gestora compartilhará nos relatórios anuais de sustentabilidade, assim como na página dedicada do site, as metas institucionais mais relevantes e ilustrará a evolução do seu cumprimento, mostrando, sempre que possível, o impacto quantitativo e qualitativo das iniciativas adotadas. A frente listamos as diferentes metas, considerando cada um dos três pilares de atuação ESG.



3 Realizações Institucionais

A RBR tem consciência do seu papel na sociedade e entendemos que o primeiro passo para ser uma empresa socialmente responsável é cuidar do bem-estar de nossos colaboradores e dos terceiros que se relacionam com a empresa.

Realizações Institucionais

A RBR tem consciência do seu papel na sociedade e entendemos que o primeiro passo para ser uma empresa socialmente responsável é cuidar do bem-estar de nossos colaboradores e dos terceiros que se relacionam com a empresa.

O primeiro passo para o bem-estar dos colaboradores é ter e zelar por um ambiente interno de amplo respeito. Em tal aspecto, a RBR tem atuado para ampliar a diversidade em seus quadros e tido iniciativas que demonstrem, para seus colaboradores e para o mercado, a existência de um ambiente aberto e livre de preconceitos, com foco no desenvolvimento de todos os seus colaboradores, sem qualquer distinção de raça, gênero ou orientação sexual.

Adicionalmente, a RBR possui uma preocupação legítima com o bem-estar de seus colaboradores, e para isso oferece e custeia integralmente plano de saúde com ampla cobertura, realiza de campanhas de vacinação anuais (como exemplo, as campanhas de vacinação de gripe em 2019 e 2020), bem como exige a realização de check-up anual.

Ao longo do ano, a RBR realizou testes semanais em todos os seus colaboradores e, sempre que necessário, forneceu teste para familiares em caso de suspeitas ou exposição ao vírus.

Ao longo de todo o período, além da flexibilização da jornada de trabalho presencial, como já bastante disseminado desde 2020, a empresa adotou os rígidos protocolos de distanciamento e de limpeza e higienização permitiram que não acontecessem registros de transmissão interna de COVID-21 entre sócios e associados do vírus ao longo do ano.

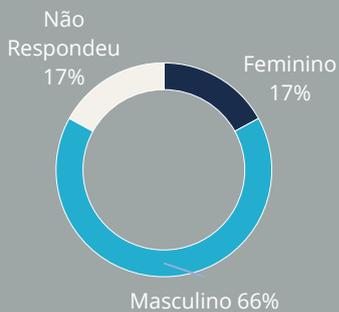
Em 2021, a RBR realizou sua primeira pesquisa de satisfação dos colaboradores para endereçar, entre outros assuntos, questões sobre o ambiente do escritório e estrutura de trabalho, espaço para sugestões a liderança da empresa, sempre buscando reunir e entender oportunidades de melhorias e necessidades relacionadas ao bem-estar dos colaboradores.

Realizações Institucionais

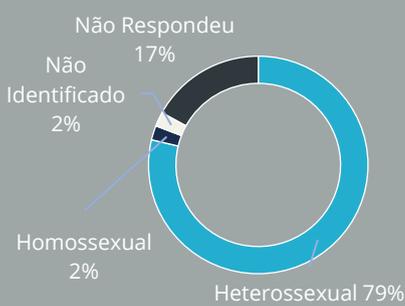
A promoção da diversidade no ambiente de trabalho tem sido uma preocupação crescente, e para tanto e visando ter metas claras sobre o assunto, monitoramos indicadores nesse sentido (como idade, gênero, orientação sexual, raça) por meio de pesquisas respondidas de maneira anônima e com liberdade para autodeclaração e não identificação.

Resultado da Pesquisa de Diversidade | Sócios e Associados RBR

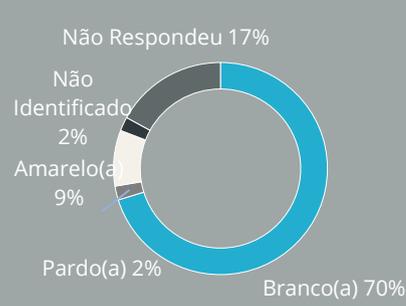
Gênero



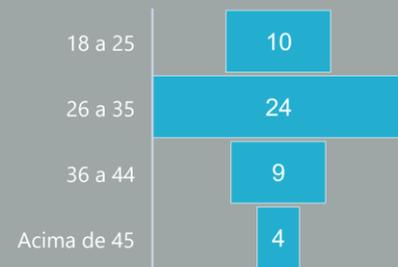
Orientação Sexual



Raça



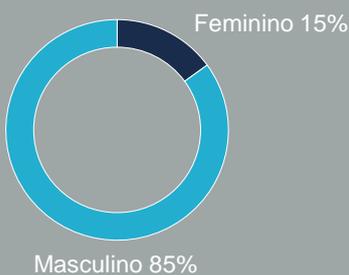
Faixa Etária



A pesquisa contou com 39 respondentes dos 47 sócios e associados (83% de participação). A participação era opcional e respostas totalmente anônimas.

Visão Geral Quadro de Sócios

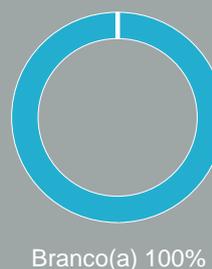
Gênero



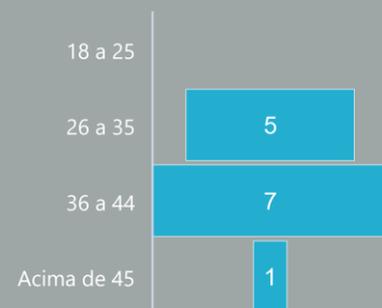
Orientação Sexual



Raça



Faixa Etária



Em 2021, a gestora também abriu processos seletivos direcionados para incentivo da diversidade na RBR dedicando duas vagas para estagiários exclusivamente pretos ou pardos. O processo foi conduzido pela [Pluraliza](#), empresa que atua no desenvolvimento e gestão de projetos e estratégias para a inclusão e promoção da diversidade no mercado de trabalho.

Conscientes que ainda há muito que ser feito para sanar a amplitude da distância existente entre diferenças raciais, sociais e de gênero, em especial no mercado financeiro, a RBR busca e possui metas de apoiar cada vez mais e de maneira mais sistêmica e estrutural entidades que atuem principalmente na vertente de educação.

Realizações Institucionais



A RBR tornou-se signatária da organização internacional ligada às Nações Unidas: Principles For Responsible Investing. A entidade combina e fomenta, em especial, seis princípios de investimento responsável. A RBR compreendeu que tais princípios estão alinhados com seus objetivos e valores e, desde que se tornou signatária dos princípios, vem disseminando e implementando-os de maneira legítima conforme descrito neste relatório.

MOODY'S INVESTORS SERVICE

Em Maio de 2021, a RBR iniciou o processo de avaliação da gestora por parte da agência Moody's Local, agência de classificação de risco, que atende o mercado de capitais por meio de análise independente, íntegra, transparente e consistente.

A gestora recebeu a avaliação Mq2.Br, que é a segunda melhor nota possível aos gestores de recursos brasileiros, e, em suas conclusões, justificou essa nota como reflexo do "...processo de investimento disciplinado, com foco no retorno de longo prazo, time de profissionais experiente e qualificado, com rotatividade dos funcionários muito baixa, e o crescimento estável dos ativos sob gestão nos últimos períodos."

[Clique aqui para acessar o relatório completo.](#)

04

Ambiental

Ambiental

A RBR busca adotar as melhores práticas ambientais em nossos negócios e investimentos, gerando valor de longo prazo para nossos investidores e para a sociedade. Isso significa:

- Influenciar positivamente toda a cadeia de fornecedores que estamos envolvidos.
- Minimizar o impacto ambiental da nossa atividade (direta e indireta), com metas objetivas e adoção de melhores práticas.

No aspecto ambiental, é importante ressaltar que, diretamente, a atividade desenvolvida pela RBR possui pouco impacto ambiental, com baixa geração de resíduos e baixo consumo de energia.

Considerando os investimentos detidos por nossos fundos em ativos reais, a RBR analisou, dentro das particularidades e características dos diferentes prédios e galpões, quais seriam as possíveis melhorias e boas práticas aplicáveis que agregassem não apenas um valor financeiro superior, mas também mais eficiência da utilização dos recursos e, portanto, um investimento mais sustentável. Os diferentes times utilizaram empresas e consultorias que apoiaram nos processos de avaliação e eventual certificação. Nas próximas páginas evidenciamos tais conquistas.

Entre as diferentes possíveis certificações e avaliações de ativos imobiliários, uma das principais referências internacionais no tema é o sistema LEED, da organização sem fins lucrativos U.S. Green Building Council (USGBC). Atualmente são mais de 10.000 prédios espalhados pelo mundo participantes no sistema LEED¹.

LEED oferece um arcabouço de parametrização mirando prédios mais eficientes, saudáveis e com significativas economias de carbono e custos². Existem diferentes tipos de avaliação para todos os estágios e tipos de ativos incluindo novos desenvolvimentos, retrofits, operações e manutenção dos ativos de maneira estrutural ou apenas externa.

No que tange os ativos corporativos e logísticos da RBR, utilizamos dois tipos de certificação principais. Maiores informações sobre os diferentes tipos de avaliações possíveis e o detalhamento sobre o processo podem ser acessados [aqui](#).

BD+C Building Design and Construction

Para novos desenvolvimentos ou reformas estruturais

O+M Building Operations and Maintenance

Para ativos já existentes que estão trazendo melhorias e necessitam de pouca ou nenhuma construção.

¹Fonte: <https://www.usgbc.org/about/mission-vision>. ²Fonte: <https://www.usgbc.org/leed>

Certificação Desenvolvimento Brasil - Residencial

No âmbito dos projetos de desenvolvimento residencial, tendo em vista a inexistência de uma certificação adaptada à realidade da incorporação residencial brasileira, em especial para projetos focados no segmento econômico, a RBR desenvolveu uma metodologia de certificação proprietária.



A certificação RBR elencará uma série de critérios

fundamentais no âmbito do projeto e da obra que reflitam boas práticas em ESG. Como apontamos acima, tais requisitos muitas vezes não seriam suficientes para obtenção de uma certificação internacional, porém já refletem um avanço substancial nas práticas usualmente adotadas no mercado nacional.

Essa certificação tem o propósito de estimular avanços de nossos parceiros, para que, em futuros negócios e de forma evolutiva, possamos “elevar a barra” dos parceiros e dos projetos que a RBR é investidora.

Acreditamos que, como investidores institucionais e profissionais, podemos contribuir com a construção de um mercado imobiliário mais eficiente, responsável e sustentável, inclusive em projetos com menor sensibilidade de custo.

A certificação interna RBR, muito mais do que um simples “selo verde”, apresenta-se como:

1

Um guia técnico para o desenvolvimento de projetos e obras com base em requisitos nacional e internacionalmente aceitos de desempenho ambiental para empreendimentos;

2

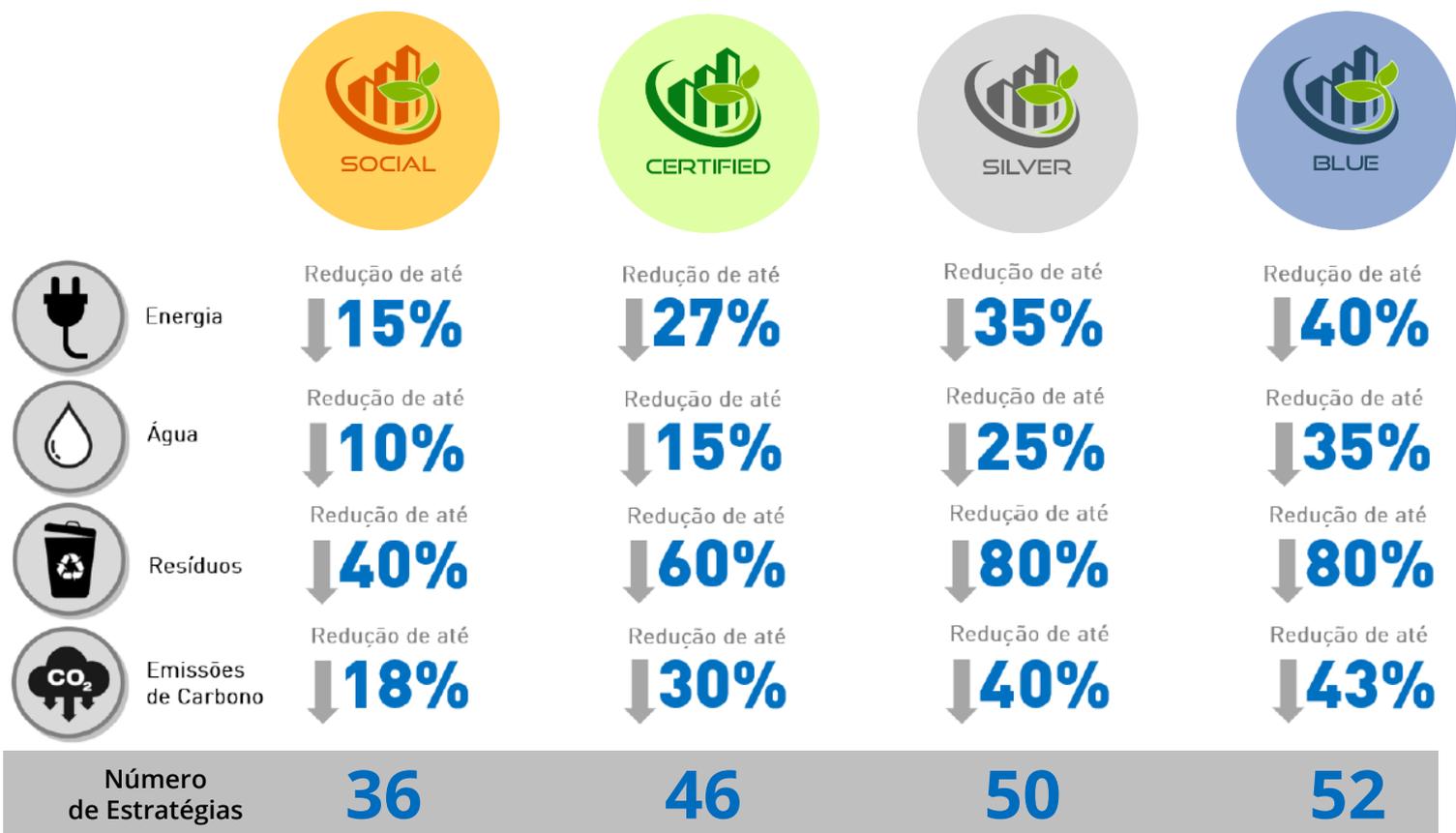
Um referencial de desempenho das práticas de sustentabilidade da RBR, permitindo evolução contínua;

3

Uma ferramenta de gestão e controle de estratégias sustentáveis junto à colaboradores, projetistas e construtoras, visando transformação profunda e duradoura na cultura de sustentabilidade da empresa.

Certificação Desenvolvimento Brasil - Residencial

Empreendimentos Residenciais – Cartilha RBR Níveis de Certificação



*As reduções percentuais estimadas comparam um empreendimento residencial proposto com um edifício baseline, ou seja, com um empreendimento convencional de mesmo uso e padrão e na mesma localidade

Maiores detalhes sobre a aplicação da cartilha, os diferentes requisitos considerados e a evolução da aplicação desta nos diferentes projetos de desenvolvimento residencial da RBR estão disponíveis sob consulta diretamente com a gestora.

Os parceiros da área de desenvolvimento (incorporadores brasileiros) são objeto de contínuo avaliação pela área de investimento e pela área de monitoramento, sendo que o processo conduzido gera uma nota de tal parceiro. O parceiro deverá manter um nível mínimo de avaliação para ser objeto de novos investimentos por parte de veículos geridos pela RBR.

Certificação Desenvolvimento Brasil - Corporativo

No âmbito dos projetos de desenvolvimento corporativo, a RBR tomou a decisão de obter certificação externa e independente de todos os ativos. No âmbito do fundo atualmente existente com tal escopo de atuação, todos os projetos serão objetivo de certificação LEED (com categoria mínima Gold). Para conhecer mais da certificação LEED, acesse o [site do USGBC](#).



Em Maio de 2022, a SITAWI concedeu o parecer do RBR Fundo de Desenvolvimento Comercial como “Fundo Verde”.

Segundo a Sitawi, “o Fundo Verde pode ser definido como aquele que possui o objetivo de endereçar desafios de sustentabilidade ou desenvolvimento sustentável, em paralelo com a geração de retornos financeiros. Ademais, os fundos verdes consideram impactos adversos, minimizando as externalidades socioambientais negativas, além de empregar salvaguardas para aspectos ambientais, sociais e de governança.”



Certificação Fundos de Tijolo

RBR Properties

Ativos Certificados

Building Design and Construction (BD+C)

Ed. River One
Pinheiros, São Paulo/SP

Ed. Venezuela
Porto, Rio de Janeiro/RJ

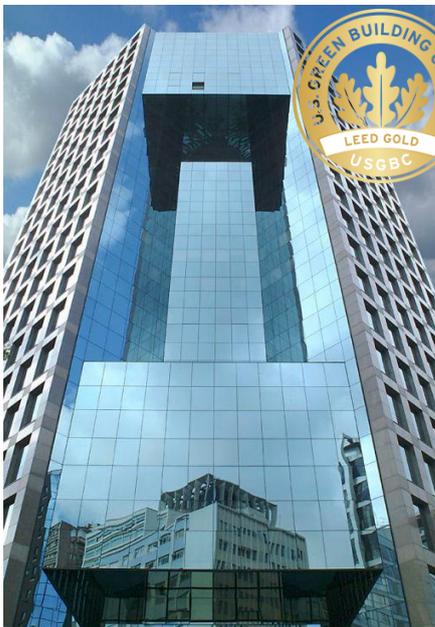


Ativos em Certificação

Operation + Maintenance (O+M)

Ed. Amauri 305
Itaim Bibi,
São Paulo/SP

Ed. Delta Plaza
Bela Vista,
São Paulo/SP



Certificação Fundos de Tijolo

RBR Log



Ativo em Certificação

Building Design and Construction (BD+C)

WT RBR Log
Franco da Rocha/SP



Em processo de Certificação
Operation + Maintenance (O+M)

RBR Extrema II
Extrema/MG



RBR Properties

GRESB | Início da Coleta de Dados

Conforme citado anteriormente, o processo de submissão ao GRESB trouxe, entre outras práticas e processos, o início da coleta e monitoramento de dados com o objetivo de podermos passar a mensurar e almejar uma maior eficiência energética e de recursos como um todo de nossos ativos reais. Abaixo trazemos a figura inicial desta coleta realizada em alguns dos ativos que compõe o RBR Properties. O objetivo é ao longo dos anos mensurar e trazer evolução da eficiência para todos os ativos reais detidos pela RBR Asset.

RBRP11	Ocupação	Consumo Elétrico (kWh) - Energia e Diesel (2021)	Data coverage Energia elétrica (2021)	% Energia Renovável (2021)	Consumo de Água (m³) (2021)	Data coverage Água (2021)
Total	93%	1.373.081,50	80%	30%	20.196,00	94%

Ed. River One

Valor ponderado dos ativos considerados na análise do GRESB

Ocupação:

- Ed. Amauri 305: durante o ano de 2021, quatro conjuntos (051, 052, 053, 054) ficaram desocupados em outubro e novembro;
- Ed. Delta Plaza: os conjuntos 011 e 012 ficaram desocupados durante todo o ano e os conjuntos 101 e 102 ficaram desocupados de outubro a dezembro;
- Ed. River One: todo o empreendimento ficou desocupado durante o ano de 2021 exceto os conjuntos 191 e 192 que foram ocupados em novembro;

Data Coverage Energia:

- Ed. Celebration: faltam as contas de setembro a dezembro de 2021.
- Ed. Delta Plaza: faltam as contas dos conjuntos 052, 061, 101, 102, 171 e 172, além disso, faltam as contas de dezembro de todos os conjuntos.
- River One: faltam as contas de novembro e dezembro dos conjuntos 191 e 192 (Experience).

Energia Renovável:

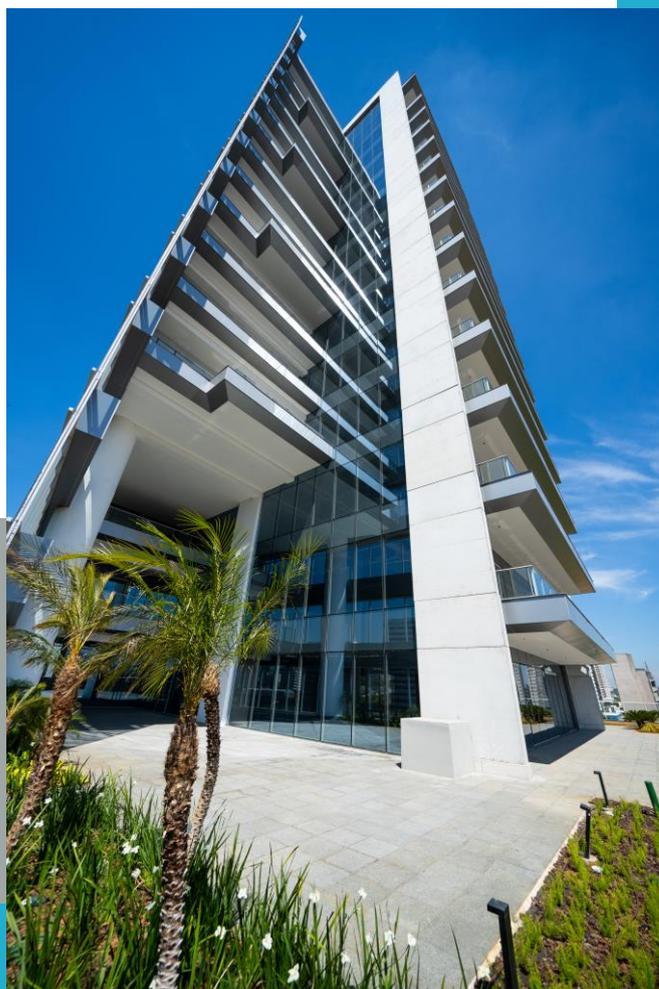
- Ed. Venezuela: a partir de abril o empreendimento começou a consumir energia fotovoltaica a partir do modelo de geração distribuída.

Consumo de Água:

- SLB Somos: não houve consumo de água durante todo o período de 2021.

Data Coverage Água:

- Ed. Celebration: faltam as contas de setembro a dezembro de 2021.



05

Social

Social

A RBR entende que uma empresa possui um dever de impactar a sociedade em que está inserida positivamente e seus sócios decidiram que parcela fixa do lucro da empresa deve ser destinada a investimentos sociais relevantes, contínuos e constantes, com doações financeiras e não financeiras por parte da RBR e de seus colaboradores.

Em 2021, 1% do lucro líquido da empresa foi direcionado para apoiar entidades que possuem alinhamento com os princípios listados abaixo:

- Planejamento de doações que permitam que a entidade apoiada tenha condições de se planejar adequadamente e potencializar seu impacto;
- Olhar profissional, com atuação ativa no âmbito das entidades/iniciativas apoiadas, com alto grau de exigência de transparência e prestação de contas;
- Estímulo aos parceiros e relacionamentos a se aliarem às ações da RBR; e
- Preocupação contínua com o impacto social de nossos investimentos.

Além disso, a RBR contribui ativamente para a promoção do bem-estar social geral dos participantes da sua cadeia de atuação, inserindo obrigações contratuais para seus parceiros relacionadas a:

- Cumprimento das leis, os regulamentos e as demais normas trabalhistas em vigor, inclusive relacionados à saúde e segurança ocupacional;
- Garantia de condições dignas e adequadas de trabalho; e
- Combate ao trabalho infantil e o análogo a de escravo.

A RBR atua continuamente no combate a qualquer tipo de discriminação, desrespeito ou assédio entre seus colaboradores, parceiros ou empresas contratadas, podendo realizar o desligamento do colaborador e rescindir contratos em caso de descumprimento às políticas sociais da empresa.



Instituto Sol

A RBR é uma das principais apoiadoras do Instituto Sol, uma instituição sem fins lucrativos que identifica jovens incríveis, estudantes do nono ano da rede pública, e oferece acesso e inclusão em uma trilha educacional transformadora a partir do ensino médio, durante o ensino superior até o primeiro ano no mercado de trabalho.

O CEO da RBR é presidente do conselho da instituição, com dedicação relevante ao desenvolvimento de suas atividades. Além dele, sócios e associados da RBR se envolvem de maneira voluntária em diferentes funções de apoio como mentoria aos alunos e aulas de reforço.

A RBR, de forma pioneira, desde dezembro/2019, passou a doar 1% da taxa de gestão recebida de um dos fundos geridos – RBR Properties, que atualmente possui patrimônio líquido superior a R\$ 1 bilhão – para o instituto. Como o referido fundo possui prazo indeterminado e não é passível de resgates, a doação é perpétua, criando ótima previsibilidade para o instituto investir na sua missão. Em 2021, a RBR destinou o equivalente a 0,5% do seu lucro líquido para o Instituto Sol.

Como resultado do apoio público ao Instituto e a disseminação das informações sobre a seriedade do trabalho desempenhado pela organização, a RBR e o Instituto Sol tiveram notícias felizes quanto a novos apoiadores individuais e empresas que passaram a conhecer a entidade por meio dos relatórios gerenciais, podcasts e divulgações realizadas.

Ao longo dos anos, novas iniciativas serão apoiadas pela RBR, sempre com dedicação de um de seus membros às atividades e ao acompanhamento de sua evolução. Como premissa, a doação da RBR deve ir além do aporte financeiro.

Novas Entidades

Já em 2022, a RBR selecionou duas novas entidades para compor o programa de investimentos sociais da RBR. São elas o Colégio Mão Amiga e o Instituto Rizomas:



o Colégio Mão Amiga, uma Organização da Sociedade Civil (OSC) que administra uma escola filantrópica (com a Certificação das Entidades Beneficentes de Assistência Social - CEBAS/Educação) e que garante um ensino formal de qualidade a 660 crianças e adolescentes de baixa renda, desde a educação infantil até o ensino médio.

A escola está localizada no bairro Jardim Santa Júlia, periferia da cidade de Itapeverica da Serra, próxima à divisa com o município de São Paulo, uma região de grande vulnerabilidade social. Além de oferecer ensino formal de qualidade e impactar as famílias das crianças ao longo de todo o ensino, o Colégio Mão Amiga também funciona como centro de apoio às famílias e à comunidade nos contraturnos e aos finais de semana, oferecendo atividades de cunho socioemocional. Conheça mais sobre o [Colégio Mão Amiga](#).



O Instituto Rizomas nasceu em 2017, na Base Colaborativa, com o intuito de desenvolver habilidades socioemocionais de crianças e adolescentes da comunidade da Portelinha, na região do Capão Redondo. Atualmente, o Instituto oferece apoio no contraturno escolar para que os alunos possam continuar aprendendo português (inclusive para alfabetização), matemática e inglês e também envolvidos em atividades de caráter socioemocional. Além disso, a entidade realiza ações aos finais de semana com voluntários e a comunidade. Conheça mais sobre o [Instituto Rizomas](#).

Outras Iniciativas

Young Women in Investment | CFA

O Young Women in Investment é um programa de diversidade feminina promovido pelo CFA Society com o objetivo de promover o interesse e aumentar a participação das mulheres no mercado financeiro, contribuindo com a diversidade no ambiente de trabalho. A RBR participa desde a primeira edição do programa, realizada em 2020. Deste grupo de jovens mulheres universitárias participantes do programa da primeira edição, a RBR contratou uma estagiária para a área de Tijolo/Renda e, em 2021, esta jovem foi efetivada como associada do time.

A RBR segue apoiando o programa em 2021/2022 não apenas com sócios participantes das palestras e cursos, mas também fomentando a inclusão destas jovens em nosso quadro de associados.

Vagas Exclusivas | Parceria com Pluraliza

Com a clareza que, para a evolução na diminuição das distorções estruturais brasileiras em aspectos raciais e socioeconômicos, são necessárias atitudes afirmativas e pragmáticas, a RBR iniciou, em Setembro de 2021, o processo seletivo de duas vagas de estágio em áreas chave da RBR destinadas exclusivamente para pessoas autodeclaradas negras (pretas e pardas). A iniciativa visa promover a diversidade, desenvolver talentos e potencializar novos(as) profissionais.

06

Governança

Governança

A governança interna da RBR Asset é baseada em órgãos colegiados, nos quais o processo decisório é compartilhado entre integrantes da RBR Asset.

Além da governança societária da empresa, que é representada pela existência de um board formado pelos 3 (três) principais sócios e a reunião semanal de sócios, em que assuntos estratégicos da gestão da RBR Asset são debatidos e decididos, a RBR Asset possui comitês de investimentos para cada uma de suas estratégias e comitês operacionais que tratam de assuntos relacionados à condução dos negócios da gestora.

A RBR possui como premissa a transparência nas relações internas e externas. Com uma dinâmica de tomada de decisão muito horizontal e colegiada, a governança da empresa é composta por um *partnership* inclusivo e vivo.

A gestora não acredita em um *partnership* que é construído sem transparência e sem envolvimento dos sócios no processo decisório da empresa, devendo estar presente o compartilhamento de informações com transparência para todos seus colaboradores. Isso se traduz nas seguintes ações, formalizadas na [Cartilha Investindo de um Jeito Melhor](#):

Estrutura de Partnership, com estrutura decisória clara, transparente e objetiva;

Ambiente meritocrático e que cria oportunidades para todos os seus colaboradores;

Processo de avaliação claro e constante, com incentivo ao feedback transparente, sincero e construtivo;

Pessoas em primeiro lugar, em ambiente harmônico, cooperativo e leal, onde todos são respeitados e incentivados;

Relações de parceria com parceiros baseadas na transparência, integridade e evolução contínua; e

Respeito total ao cotista/investidor, com foco em relações de longo prazo.

Governança

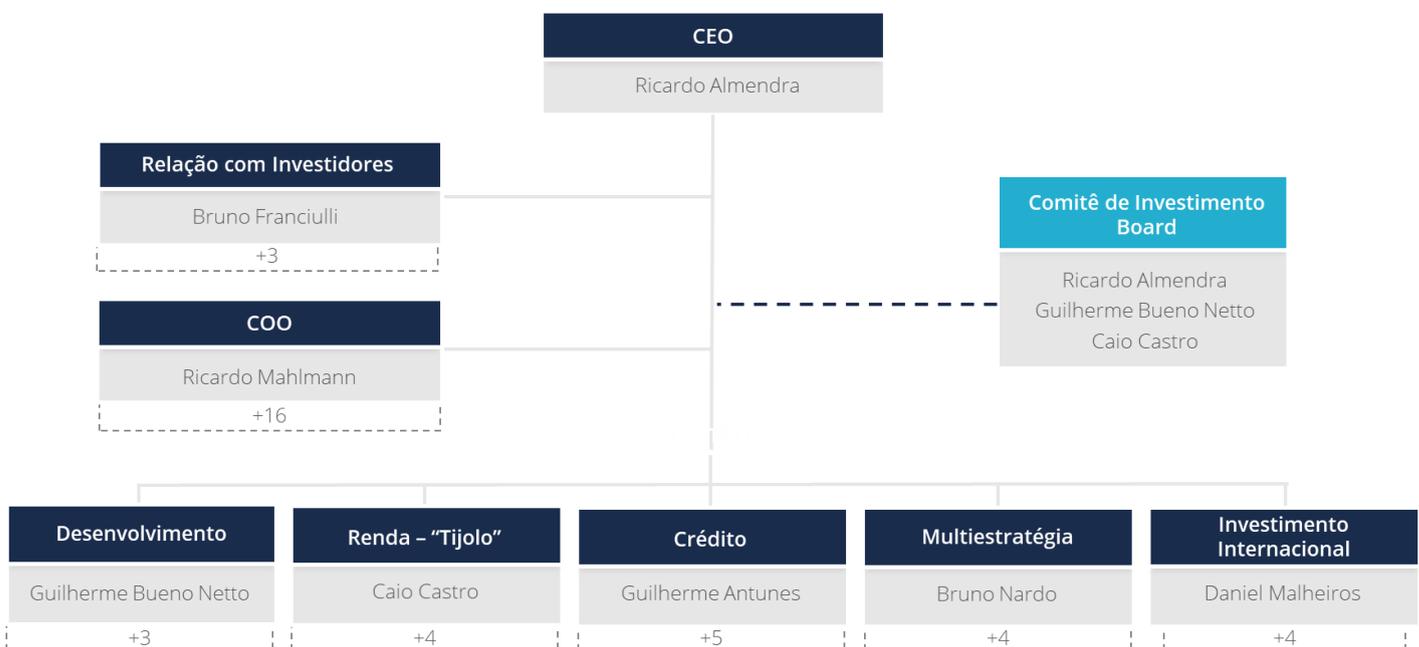
Os processos de tomada de decisão de assuntos corporativos podem envolver (i) o board, formado pelos 3 sócios controladores; (ii) pelos 13 sócios, em reuniões mensais; e (iii) comitês temáticos, como RI, marketing e ESG.

O processo de investimento da RBR Asset tem como principal pilar a existência do comitê de investimentos da RBR, que é composto pelos três sócios sêniores da empresa e membros do board somados ao portfolio manager da respectiva área. Os membros efetivos do comitê de investimento são Ricardo Almendra (CEO e Sócio-Fundador), Guilherme Bueno Netto (Head de Desenvolvimento Imobiliário e Sócio-Fundador) e Caio Castro (Head de Properties e Sócio-Senior).

Toda decisão de investimentos para quaisquer fundos e componentes dos respectivos portfolios são discutidos e submetidos aprovação do comitê por unanimidade.

Além disso, um dos principais diferenciais é a sinergia absorvida dado a dinâmica e inteligência do comitê de investimentos (que abrange todas as áreas de investimento, com transferência efetiva e dinâmica de informações), somados a expertise técnica dos profissionais.

Considerando as quatro vertentes de investimento distintas além dos diferentes produtos, cada time de gestão e mandato possui particularidades referentes ao processo de investimento que foram abordadas nos respectivos capítulos anteriores.



Governança

Compliance e Risco

A RBR conta com uma robusta área liderada pelo Sócio e COO, Ricardo Mahlmann, e possui as vertentes de Risco, Compliance, Operações, Monitoramento e Legal como parte de seu escopo. A RBR faz crescentes investimentos na área de operações e em aplicações de automatização, visando mitigar a exposição ao risco operacional.

Políticas e Comitês

Todas as políticas e os comitês possuem como objetivo formalizar os processos de tomada de decisão, além de estabelecer uma estrutura governança eficiente e transparente.

Em nosso [site](#), publicamos várias das políticas vigentes na RBR. As políticas não divulgadas no seu site são divulgadas diretamente aos colaboradores e, sempre que necessário, a parceiros.

Ao longo de 2021, visando aperfeiçoar nossas práticas e alinhar com os requisitos das melhores certificações internacionais, foram confeccionadas novas versões de alguns documentos, entre eles o Manual de Compliance e, também em linha com novas demandas da Anbima, um novo Manual de Gerenciamento de Riscos de Liquidez para os fundos 555, além da atualização de todas as políticas de investimento para integração de fatores ESG.

A RBR estabeleceu também em outubro de 2021 um documento de uso interno denominado 'Estrutura de Governança Interna da RBR' o qual compilou os diferentes comitês de investimentos e operacionais. Todos os comitês de investimentos já existiam antes de tal documento, porém o documento formalizou os membros, recorrência e escopo dos diferentes colegiados.

Em governança corporativa, a RBR acredita que uma evolução consistente a todos os seus processos é fundamental para trazer eficiência e efeitos práticos para a organização e sua atuação.

07

Investindo de um jeito melhor

Aplicações práticas nas diferentes estratégias
de investimentos da RBR



Desenvolvimento / Incorporação

No âmbito da área de desenvolvimento, a RBR atua, em geral, como sócio de sociedades de propósito específico desenvolvedoras de empreendimentos em parceria com incorporadores.

Atualmente, a RBR possui parcerias com cerca de 24 incorporadores no Brasil e no exterior, fruto de uma ampla rede de relacionamentos construída ao longo de décadas de experiência dos sócios da RBR. Cada um dos projetos é aprovado individualmente no comitê de investimentos (vide seção que trata de governança RBR), sendo que a submissão à aprovação ocorre após amplo e completo processo de avaliação.

No Brasil, os projetos são divididos como projetos residenciais, corporativos e logísticos. Já no exterior, atualmente, a RBR atua somente em projetos de retrofit/value add residenciais.

Desenvolvimento Brasil

Ao final de 2021, a RBR detinha 4 veículos de desenvolvimento imobiliário residencial, 1 veículo de desenvolvimento imobiliário comercial e dois ativos sendo desenvolvidos no formato de 'Club Deals'.

Os fundos possuem prazo determinado para investimento e desinvestimento. Os primeiros veículos já estão em fase de desinvestimento, com devolução de capital aos investidores.

Fundo Residencial 1 2014 R\$ 117 mn



2.699 unidades
construídas
VGV R\$ 699 mn



15.6% TIR a.a.
1.95x MOIC



100% do capital
investido
Em fase de
desinvestimento



3.240 unidades
construídas e
em construção
VGV R\$ 811 mn



33.6% TIR a.a.
2.49x MOIC



100% do capital
investido
Em fase de
desinvestimento

Fundo Residencial 2 2017 R\$ 84 mn

Fundo Residencial 3 2019 R\$ 169 mn



3.753 unidades
construídas e
em construção
VGV R\$ 1.4 bi



18.15% TIR a.a.
1.96x MOIC



66% do capital
investido



1.243 unidades em construção
VGV potencial R\$ 752mn



32% do capital investido

Fundo Residencial 4 2020 R\$ 350 mn

Fundo Comercial 1 2019 R\$ 337 mn



60.695 m2 de
área locável
VGV R\$ 1.3 bi



15.2% TIR a.a.
1.54x MOIC



60% do capital
investido

Desenvolvimento Brasil

BRL 5.8 bi VGV total

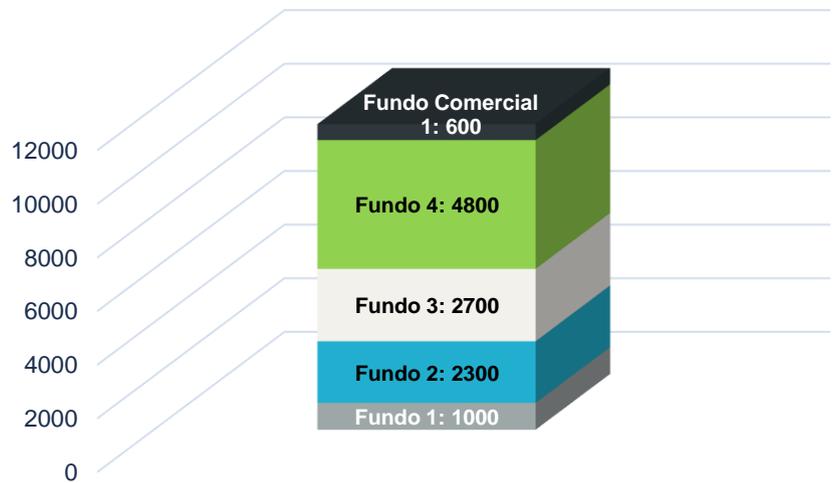
15 incorporadores parceiros

7 projetos corporativos

50 projetos residenciais

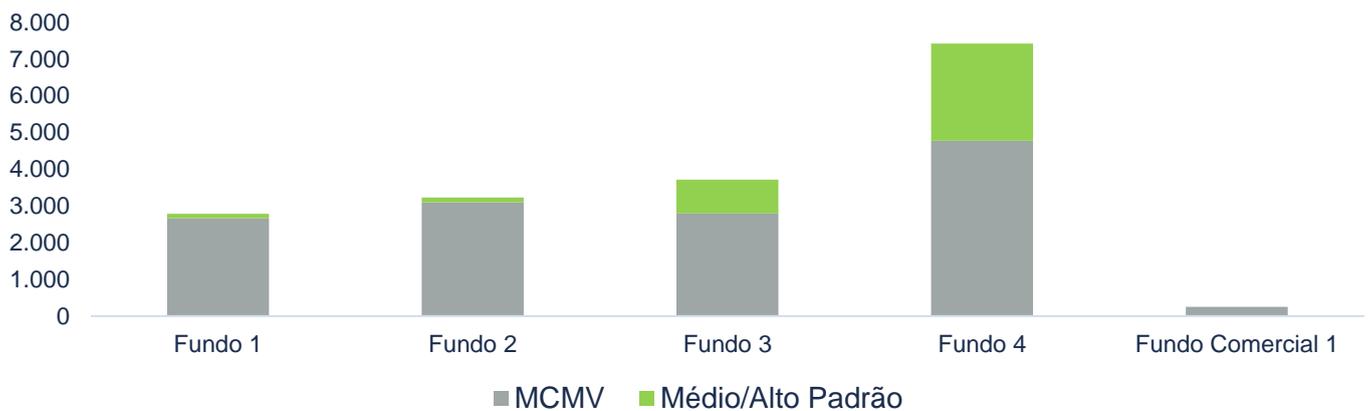
Impacto econômico da estratégia de desenvolvimento imobiliário

Geração de Empregos por Fundo



+11.400 empregos criados ao longo de todos os fundos

Unidades Residenciais por Fundo



Mais de **17.000** unidades residenciais, das quais **78%** são parte do maior projeto de moradia do governo (Casa Verde e Amarela / **Minha Casa Minha Vida**)

Desenvolvimento Brasil



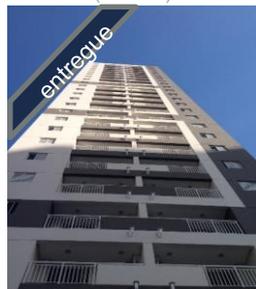
1. Vila Leopoldina
2. Central da Barra
3. Trix
4. Cambuci
5. Skymark
6. Jardim Marajoara
7. Mooca
8. Nações Unidas
9. Vila Mascote
10. Patriarca
11. Simmetria
12. João Dias
13. Santana
14. Vila Mariana
15. Conceição
16. Pompeia
17. Maracatins
18. Lapa
19. 11 de Junho
20. Eusébio Matoso
21. Tupinás
22. Klabin
23. Vila Romana
24. Vila Olímpia
25. Alcatrazes
26. Ricardo Jafet
27. Casa do Ator
28. Klabin 2
29. Casemiro da Rocha
30. Ipiranga
31. H Vila Mariana
32. Henrique Monteiro
33. Iaiá
34. Faria Lima
35. Rebouças STB
36. Brigadeiro
37. Joaquim Floriano 430
38. Teçaindá
39. Vila Nova Conceição
40. FL Rebouças

Desenvolvimento Brasil: Residencial

Vila Leopoldina
(MCMV)



Central da Barra
(MCMV)



Trix (Médio/Alto
Padrão)



Cambuci
(MCMV)



Nações Unidas
(MCMV)



Vila Mascote
(MCMV)



Patriarca
(MCMV)



Simmetria
(Médio/Alto Padrão)



Conceição
(MCMV)



Pompeia
(MCMV)



Maracatins
(MCMV)



Lapa
(MCMV)



Skymark (Médio/Alto
Padrão)



Jardim Marajoara
(MCMV)



Mooca
(MCMV)



Eusébio Matoso
(MCMV)



João Dias
(MCMV)



Santana
(MCMV)



Vila Mariana
(MCMV)



Klabin (Médio/Alto
Padrão)



Desenvolvimento Brasil: Corporativo



Projeto Henrique Monteiro
Área Locável: 7.657m²



Projeto Iaiá
Área Locável: 5.547m²



Projeto Faria Lima
Área Locável: 4.791m²



Projeto Rebouças
Área Locável: 5.813m²



Projeto Jesuino Cardoso
Área Locável: 4.322m²



Projeto FL Rebouças
Área Locável: 9.612m²



Projeto Rebouças Teçaindá
Área Locável: 23.669m²



Projeto Brigadeiro
Área Locável: 2.717m²



Projeto Joaquim Floriano
Área Locável: 4.202m²



* Fundo em estágio inicial de investimento, os indicadores acima sofrerão alterações relevantes nos próximos trimestres.

Desenvolvimento Internacional

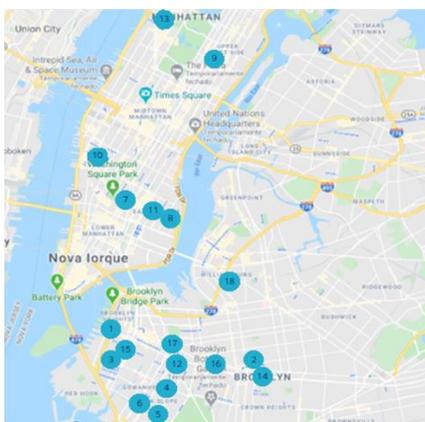
No âmbito internacional, a RBR investe em projetos de menor porte e que envolvem ativos com diversas limitações estruturais na obra que é realizada. Após a conclusão da obra e até a venda do ativo por nossos veículos, o ativo é efetivamente operado e alugado por nosso parceiro local.

A estratégia já possui seu segundo veículo (RBR CLUB I & RBR CLUB II), o qual foi constituído em 2021, com recursos de clientes existentes e novos. A gestora conseguiu viabilizar, em parceria exclusiva com a XP, um veículo local para investidores brasileiros. Foi o primeiro veículo de investimentos do tipo disponibilizado de maneira mais acessível e no Brasil.

RBR CLUB I

Primeiro Veículo de Investimentos, constituído em 2019

Localização dos Ativos



1	88-90-92 Atlantic Avenue	10	231 W 20th Street
2	50 MacDonough	11	243 E 7th Street
3	272 Smith St	12	543 Bergen
4	82 7th Avenue	13	203 W 80th Street
5	236 7th Avenue	14	1436-1440 Pacific Street
6	391 4th Street	15	204 Smith St (NK Portfolio)
6	469-473 4th Street	16	306 St. James (NK Portfolio)
7	100 2nd Avenue	17	36 S. Oxford (NK Portfolio)
8	268 E 7th Street	18	11 Stagg St
9	422 E 81st Street		

- U\$ 46 milhões comprometidos
- 23 Ativos
- 183 unidades, 110 estabilizadas ao final de 2021, 31 já desinvestidas
- 87% do portfólio *free market*, 10% *rent stabilized*, 3% varejo/comercial
- 5 ativos vendidos com TIR superior a 25%

Alguns dos ativos do RBR CLUB I:

391 4th Street



88 Atlantic Ave.



90 Atlantic Ave.



92 Atlantic Ave.



236 7th Ave

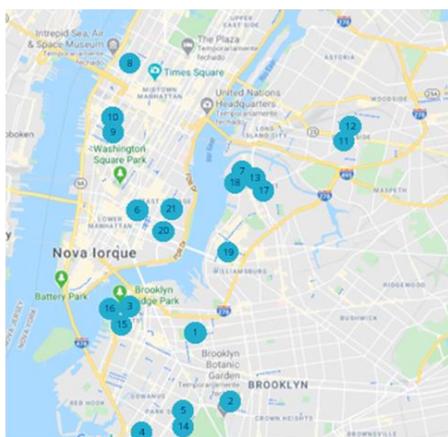


Desenvolvimento Internacional

RBR CLUB II

Segundo Veículo de Investimentos, constituído em 2021

Localização dos Ativos



1	233 Clermont Avenue	11	47-45 43rd Street
2	625 Park Place	12	41-27 49th Street
3	70 Middagh Street	13	311 Eckford Street
4	217 Prospect Ave	14	507 8th Avenue
5	904 President Street	15	32 Pierrepont Street
6	50-54-58 East 3rd Street	16	150 North 9th
7	972 Manhattan Ave	17	79 Clinton St
8	408 West 46th Street	18	627 East 6th St
9	228 West 18th Street	19	111 Huron St
10	206 West 21st Street	20	151 Baltic St

- U\$ 54 milhões comprometidos
- 20 Ativos e 294 unidades
- 5 ativos em diligência para serem adquiridos
- Capital deverá ser investido em um ano (considerando o primeiro closing)
- Veículo local de acesso estabelecido.

Ao todo, são mais de 40 prédios localizados nos principais distritos novaiorquinos, com mais de 477 unidades detidas. A tese é focada em adquirir prédios residenciais do segmento multifamily muito bem localizados e, em sociedade com incorporadores locais (atualmente 9) reformar os apartamentos, visando extrair o maior valor possível, locá-los por um valor mais elevado e vender tais prédios com considerável valorização frente o valor de aquisição.

Neste nicho de atuação de mercado, a RBR já possui mais de 5 anos de histórico e conseguiu entregar retornos positivos desde os primeiros investimentos feitos em 2018. Grandes investidores institucionais atuam como compradores destes prédios mirando a composição de grandes portfolios para renda, tornando este subsegmento específico atrativo em questão de risco x retorno para a RBR e seus investidores brasileiros. A sinergia e fundamento que os times de gestão da RBR conseguem trazer a esta tese de investimentos são grandes diferenciais considerando a expertise, o olhar para 'tijolo', a estrutura de monitoramento e acompanhamento das obras já existente,

Considerando as certificações e implementação de fatores ESG nos projetos, a RBR foca as suas exigências em aspectos de governança na relação com os parceiros e em aspectos de impactam a operação posterior do ativo, como questões que

reflitam no uso mais racional e eficiente de recursos naturais pelos residentes no ativo.

A gestora estabeleceu durante o final de 2021 um questionário adicional a diligência já existente no que tange acordo de sociedade e características do incorporador, do projeto e do plano de negócios daquele desenvolvimento. O questionário visa iniciar o processo de monitoramento da eficiência de utilização dos recursos dos ativos, além de entender e desenhar planos de ação para realização de obras, utilização de resíduos, entre outras frentes de atuação mais alinhadas com o que acreditamos serem práticas responsáveis.

Os parceiros da área de desenvolvimento (incorporadores americanos) são objeto de contínuo avaliação pela área de investimento e pela área de monitoramento, sendo que o processo conduzido gera uma nota de tal parceiro. O parceiro deverá manter um nível mínimo de avaliação para ser objeto de novos investimentos por parte de veículos geridos pela RBR.

Renda / Tijolo

A área possui como objetivo realizar a gestão ativa de ativos reais (tijolo) logísticos e corporativos com foco em renda. São cerca de R\$ 1.7 bilhão de patrimônio somando os dois diferentes veículos da RBR: O RBR Properties e RBR Log. Somados, os fundos detêm 16 ativos e uma concentração na região sudeste (foco em São Paulo).



Renda / Tijolo

A RBR detém uma forte filosofia de investimentos focada em aquisição de ativos bem localizados próximos ou abaixo de seu custo de reposição. Este olhar fundamentalista para o tijolo é o grande diferencial e como a gestora acredita que extrairá valor ao longo do tempo. Entregar aos seus cotistas uma valorização dos ativos gerada por meio da gestão dedicada, com ampla experiência no mercado imobiliário e buscando surfar as assimetrias de mercado com olhar profissional é o que direciona as ações do time.

Nos últimos meses de 2020, tanto o comitê ESG quanto o time de gestão passaram a avaliar as possibilidades no que tange o monitoramento, avaliação, otimização e eventual certificação dos ativos reais que compõe os veículos da gestora. Entre toda a pesquisa de mercado e análise, orientados em especial pela assertividade e efetivas melhorias das práticas implementadas pelas diferentes agências e organizações nacionais e internacionais, a RBR decidiu submeter o RBR Properties para a avaliação do GRESB.

O GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) é uma organização internacional que busca padronizar a atuação ESG em ativos e portfólios imobiliários. [Mais informações sobre o GRESB.](#)

Com o apoio de uma consultoria especialista e principal atuante no Brasil como representante de GRESB, o time de gestão iniciou o processo de levantamento de dados dos mais diversos sobre os ativos do portfólio para submissão no primeiro semestre de 2022 ao GRESB. Com reuniões semanais realizadas pelo time de gestão por mais de 12 meses, além de uma dedicação extensa também do comitê ESG para a parcela institucional da avaliação, conseguimos afirmar que a RBR atualmente é uma gestora muito mais perceptiva e conhecedora de todo o impacto causado pelos ativos reais que detemos e de como os pares globais implementam as boas práticas neste sentido, uma vez passado por este extenso mas gratificante processo.

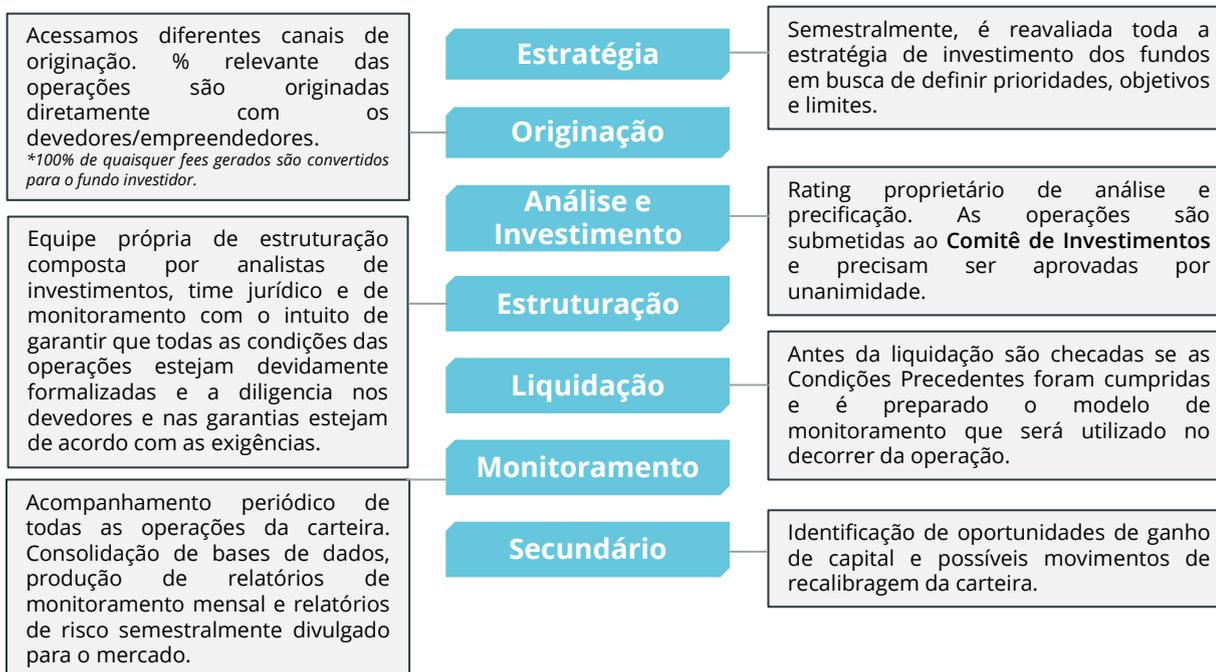
O processo de avaliação do GRESB, no que tange a parcela dos ativos, trouxe diversos itens a serem acompanhados, práticas a serem implementadas e novos monitoramentos, todos com horizontes distintos de aplicabilidade. Abaixo listamos alguns dos principais feitos e mapeamentos relacionados aos ativos do portfólio implementados e estabelecidos ao longo de 2021 e início de 2022. Para 2022 em diante, o objetivo é expandir o escopo de análise e submissão ao GRESB também para os ativos logísticos que compõe o RBR Log.

✓ Acompanhamento de consumo de água e energia elétrica dos inquilinos;	✓ Pesquisa de satisfação do colaborador e do inquilino
✓ Acompanhamento da geração de resíduos (volume e tipo) e pedido de comprovantes de destinação final (aterros sanitários, indústrias de reciclagem, compostagem etc.)	✓ Treinamento ESG de administradores prediais
✓ Implementação de Plano de Gestão de Resíduos Sólidos (PGRS) em vários ativos	✓ Lista de diligência integrando fatores ESG para aquisição de novos ativos

Crédito Imobiliário

A área de crédito imobiliário da RBR possui atualmente cerca de R\$ 1.4 bilhão sob gestão concentrados em dois fundos de investimentos imobiliários os quais possuem mais de 4 anos de histórico com excelente relação risco x retorno. Além dos Certificados de Recebíveis Imobiliários originados, estruturados e investidos diretamente, o time também oferece toda a inteligência em crédito imobiliário para investimentos da parcela de liquidez dos demais veículos e produtos. Com um processo de investimentos bastante robusto e 100% proprietário, o time acompanha todas as etapas desde a originação até o monitoramento, conforme ilustrado na figura abaixo.

PROCESSO DE INVESTIMENTO CRÉDITO IMOBILIÁRIO



Crédito Imobiliário

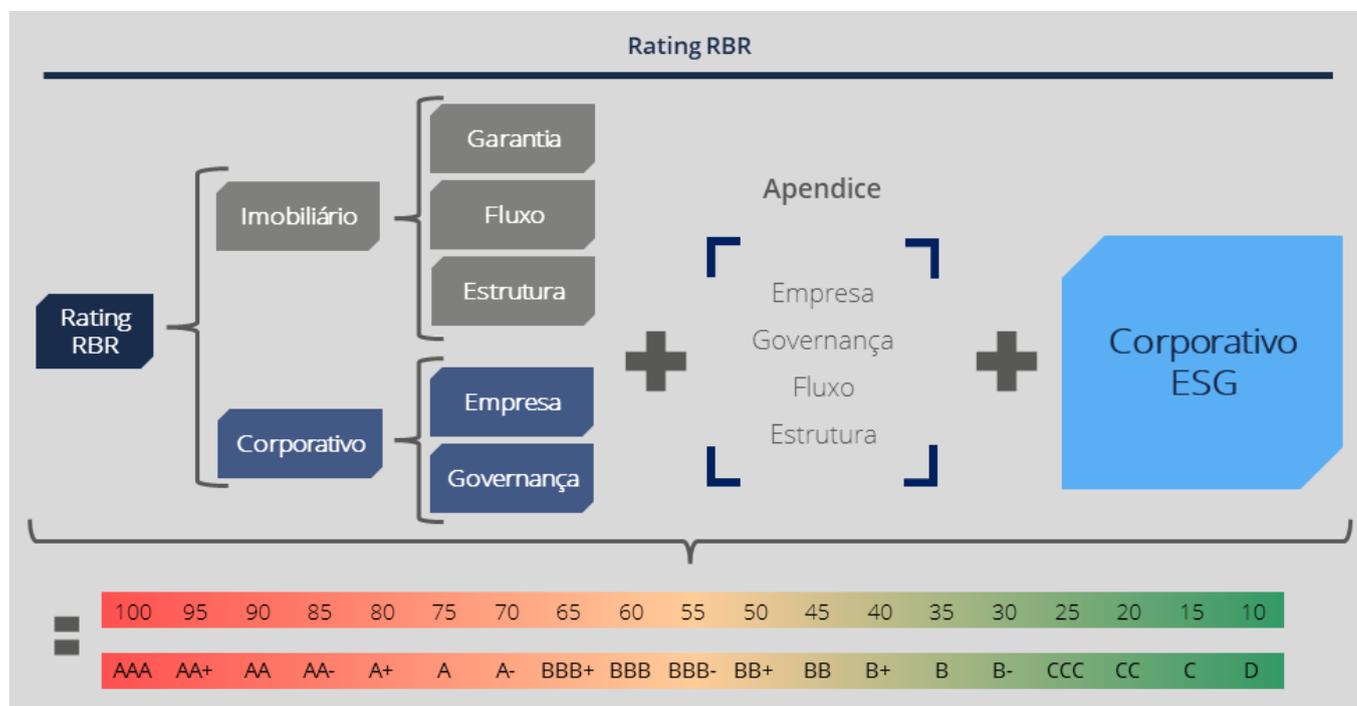
Seguindo a motivação da RBR em evoluir e ser pioneira em boas práticas no que tange os investimentos responsáveis, o time de crédito se dedicou em 2021 a integrar plenamente os conceitos ESG no processo de investimentos.

Guiados pelos Fundamentos ESG da empresa e com apoio do comitê ESG institucional, unimos a avaliação ESG de parceiros ao Rating RBR, utilizado para análise e tomada de decisão de investimentos em novas operações. Aplicamos a avaliação ESG em nossos principais parceiros de operações de Crédito Imobiliário, obtendo uma fotografia ampla de como os devedores e parceiros implementam na prática esses conceitos.

Por fim, a partir da avaliação ESG de cada devedor foi possível computar a respectiva nota ESG consolidada por fundo de crédito². Tendo em vista que a nota 5 indica ótimas práticas ESG enquanto

a nota 1 aponta que a jornada ESG ainda não foi iniciada. Com base na Cartilha Institucional, desenvolvida em conjunto com o Comitê ESG, avaliamos os parceiros de negócio da RBR para crédito. A análise consiste em um questionário que aborda os aspectos sociais, ambientais e de governança da empresa, tendo como objetivo entender a real preocupação e iniciativas que cada um dos parceiros adota com relação a esses tópicos.

O questionário aplicado na análise atribui pesos a cada conceito avaliado e com o produto, é obtido um Rating ESG que compõem diretamente o Rating RBR das operações. Vale destacar que o rating RBR é parte importante do processo de análise de investimentos da área de Crédito (O Manual de Aquisição de Ativos de Crédito Imobiliário está disponível para consultas).



Ativos Líquidos

A segunda vertente de investimentos estruturada na RBR foi a área de análise e gestão ativa de fundos imobiliários listados. A época chamada de 'fundos listados' a gestão ativa e o olhar oportunista e fundamentalista para um mercado ainda incipiente fizeram com que a gestora fosse uma das pioneiras em fundos de fundos imobiliários além de trazer inteligência e retornos expressivos ao longo do tempo. Em 2009, o mercado de fundos imobiliários listados contava com cerca de 12 mil investidores frente aos 1.6 milhão de 2022, segundo o Boletim da B3 de fevereiro de 2022. Foi uma evolução material não apenas em número de cotistas, mas também em liquidez, governança, players e produtos.

Atualmente a RBR detém cerca de R\$ 1.6 bilhão sob gestão em ativos líquidos imobiliários considerando o patrimônio dos diferentes veículos que exclusivamente detém FIIs, REITs e empresas brasileiras de *Real Estate*. Considerando os recursos detidos também nos demais veículos da RBR os quais usufruem da inteligência deste time para gerir em especial as parcelas de liquidez dos diferentes fundos, o valor ultrapassa R\$ 2 bilhões.

Ao longo dos últimos 7 anos o time de análise e acompanhamento de fundos listados expandiu os instrumentos analisados passando a construir portfólios e analisar com o mesmo olhar fundamentalista outros tipos de ativos líquidos imobiliários. Atualmente são cobertos pelo time de análise da RBR fundos imobiliários listados, empresas brasileiras listadas em bolsa do mercado imobiliário e empresas americanas que detém e operam ativos imobiliários (REITs).

O time de análise consolidou-se e evoluiu materialmente em 2021. Atualmente são 8 analistas liderados por um sócio dedicado a análise, além de dois sócios e portfolio managers. Os portfolio managers possuem mandatos distintos para Brasil e Exterior, mas a integração do time de análise somados ao comitê de investimentos traz aos diferentes fundos muita complementariedade e riqueza para a tomada de decisão.

Ativos Líquidos Brasil

Com um processo de investimentos bem estruturado baseado na análise fundamentalista, a inserção de fatores relacionados aos critérios ESG bem definidos iniciou-se em 2020. Entretanto, desde o início da estratégia, muitos dos critérios de governança já compunham o processo com padrões elevados relacionados a time, estrutura societária, alinhamento de interesses, entre outros.

Em 2021 o time apresentou uma segunda versão da Cartilha de Investimentos com política e processos integrando fatores ESG, além de uma visão clara das evoluções e metas que passarão a compor o que é exigido dos fundos e empresas investidos nos próximos anos.

Abaixo os principais pontos que ilustram o processo de investimentos dos ativos líquidos, extraídos do Manual de Aquisição de Ativos Líquidos Imobiliários :

1. Visão de Mercado

- **Visão Fundamentalista**
Update de mercado com consultorias especializadas no setor
- **Screening de Mercado**
Acompanhamento diário de mais de 130 FILs e 10 Ações
- **Estudos Proprietários**
Estudos setoriais de mercado para apoio à tomada de decisões

2. Análise e Decisão

- **Teses de Investimento**
Modelagens financeiras e análise qualitativa de todo universo de cobertura
- **Comitê de Investimentos**
Troca de conhecimentos entre times complementares e deliberação por unanimidade entre os 4 sócios votantes

3. Execução e Controle

- **Trading**
Execução e viabilização das movimentações e relacionamento com corretoras
- **Controles e Risco**
Acompanhamento de caixa e passivos do fundo, métricas de risco e gestão do dia-a-dia com prestadores de serviço
- **Monitoramento**
Acompanhamento do portfólio investido e constante reavaliação da tese de investimento

Ativos Líquidos Internacionais

Os REITs são empresas que detém e operam ativos imobiliários. Toda a estrutura de governança, mensuração de impacto ambiental e social é acompanhada e avaliada por mercado como acontece com qualquer empresa de capital aberto no Brasil e no exterior.

Ao longo do ano de 2021, o time evoluiu na cobertura e acompanhamento de fatores ESG tanto dos REITs que atualmente compõe a carteira, quanto nos demais ativos que fazem parte do screening e acompanhamento do time.

Os REITs possuem mais de U\$ 1.6 trilhão de dólares de market cap e cerca de 80% do mercado é detido por grandes investidores institucionais globais, entre eles Fundos de Pensão, Fundos soberanos, endowments, entre outros. Tal característica traz ao mercado um padrão mais elevado não apenas em divulgação de informações mas também em práticas alinhadas aos critérios internacionais de investimentos sustentáveis. Com ampla divulgação de informações neste sentido, o mercado permite que o time realize avaliações e premie ou ofereça algum tipo de pênalti às empresas que não implementam, acompanham ou divulgam a mercado suas boas práticas e atitudes relacionadas ao tema.





Acompanhe nossas novidades e conteúdos



Acompanhe as demais iniciativas em <https://www.rbrasset.com.br/esg-investindo-de-um-jeito-melhor-no-mercado-imobiliario/>

ri@rbrasset.com.br

RBR Asset Management
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.400 Cj. 122
São Paulo, SP - CEP: 04543-000
Tel: +55 11 4083-9144 | ri@rbrasset.com.br
www.rbrasset.com.br