

FAZENDO INVESTIMENTOS DE UM JEITO MELHOR

1. Introdução

2. RBR e ESG

Compromissos públicos e Certificações
Processos de implementação
Divulgação de resultados

3. A RBR: um olhar interno

3.1. Governança

3.2. Social

3.3. Ambiental

3.4. Parceiros RBR

4. A RBR como investidora

5. Fazer melhor na prática

1. Introdução

Esse documento consolida a visão da RBR Gestão de Recursos Ltda. e demais empresas do seu grupo ("RBR") sobre como fazer investimentos de um jeito de melhor. Elencando nossa atuação institucional (como empresa) e perante nossos parceiros e contrapartes (como investidora), em relação a agenda de investimentos responsáveis.

Fazer investimentos de um jeito melhor é, na visão da RBR, uma missão contínua, prática e evolutiva e, por essa razão, esse documento será atualizado de forma constante, sempre buscando retratar as novas visões e decisões da RBR sobre e relacionadas a tal agenda.

Muito antes da pauta ESG (Environmental, Social and Governance) se tornar um tema rotineiro entre os gestores de recursos e investidores, a RBR, desde sua fundação, possui em seu DNA premissas que refletem forma de atuar responsável diante de seus colaboradores, investidores, parceiros de negócios e demais contrapartes que a RBR se relaciona. Esse DNA é amplamente divulgado em nossos materiais institucionais e em nosso site: <https://www.rbrasset.com.br/quem-somos/>.

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.

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.

2. RBR e ESG

Em 2020, a RBR formou um comitê dedicado à pauta ESG, formado por 6 (seis) sócios, que se reúne semanalmente. O comitê é liderado pela sócia Stephanie Camacho (Relações com Investidores) e pelo sócio Ricardo Mahlmann de Almeida (COO).

A função desse comitê é coordenar os esforços de todas as áreas da empresa na pauta e sistematizar a abordagem e aplicação das iniciativas, 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.

Compromissos públicos e Certificações

A RBR é aderente ao PRI (Principles of Responsible Investment): <https://www.unpri.org/pri/what-are-the-principles-for-responsible-investment>.

Adicionalmente, em 2021, a RBR obteve a certificação independente da SITAWI para seu fundo RBR Desenvolvimento Comercial I – FII.

Por fim, no início de 2022, a RBR submeteu as suas atividades (com foco no seu fundo de lajes comerciais – RBRP11) ao assessment do GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets - <https://gresb.com/>).

A RBR seguirá avaliando outras iniciativas relevantes, no Brasil e no exterior, que, na nossa visão, agreguem genuinamente na construção da nossa missão de fazer investimentos de um jeito cada vez melhor.

Processos de implementação

Como objetivo de implementar o disposto nesta cartilha e garantir o engajamento dos colaboradores com a pauta, a RBR adota as seguintes práticas:

Disponibilização da Cartilha RBR para todos os colaboradores e parceiros de negócios;

Treinamento anual sobre o tema ESG para todos os colaboradores;

Estabelecimento de metas corporativas para a empresa e para cada uma das áreas em assuntos inseridos na pauta ESG;

Avaliação anual de desempenho de parte de seus colaboradores, incluindo todos os sócios envolvidos no Comitê ESG, que contemple a sua contribuição para o tema ESG; e

Vinculação dos colaboradores e parceiros a políticas internas e compromissos contratuais que abranjam tópicos relevante dentro da agenda de investimentos responsáveis.

Divulgação de resultados

Como forma de divulgar e comunicar as ações e resultados do nosso jeito melhor de fazer investimentos, além de seção específica em nosso site, a RBR emitirá anualmente, a partir de 2021, um Relatório Anual de Sustentabilidade. O documento será disponibilizado no site da RBR e acessível por todos os colaboradores e pelo mercado em geral.

Futuramente, o relatório passará a ser revisado/auditado por um terceiro independente, conforme melhores práticas do mercado.

3. A RBR: um olhar interno

A RBR possui princípios incorporados em seu DNA que vão ao encontro da temática “empresa responsável”, entre os quais, destacamos:

Andamos na linha, sem atalhos, seguimos as regras do jogo.

Nossa credibilidade é nosso maior ativo.

Somos um partnership.

Estimulamos o empreendedorismo e a cooperação.

Como pontuado acima, o DNA da RBR é amplamente divulgado em materiais institucionais e em nosso site.

Ainda que não seja a intenção resumirmos o “nosso jeito” exclusivamente nas categorias que formam a sigla ESG, utilizaremos essa segmentação ao longo do documento para fins didáticos.

Os próximos itens do documento buscam mostrar como a RBR implementa as boas práticas que verbaliza e busca ter um impacto positivo na cadeia e sociedade em que está inserida.

3.1. Governança

Em relação ao tema governança, a RBR é estruturada sob o sistema de partnership, isto é, os sócios da empresa são dedicados exclusivamente a suas atividades e todos os colaboradores devem almejar se tornar sócios da RBR em um momento.

Nosso objetivo é ter um partnership exemplar não apenas por seu valor financeiro, mas que faça com que a empresa seja reconhecida como uma empresa formadora de líderes e que ofereça oportunidades de crescimento para seus sócios e associados, além de pautar o relacionamento com quaisquer terceiros em um espírito de parceria e respeito.

O processo decisório da RBR tem por princípio o compartilhamento de decisões. Não acreditamos em um partnership que é construído sem transparência e sem envolvimento de todos os sócios no processo decisório da empresa, nem sem o compartilhamento de informações com transparência para todos seus colaboradores. Isso se traduz nas seguintes ações:

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 baseadas na transparência, integridade e evolução contínua; e

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

Partnership

A RBR é uma partnership, formada atualmente por 13 sócios, representando aproximadamente 25% (vinte e cinco por cento) da empresa. Todos os seus sócios são integralmente dedicados à RBR. O plano de carreira de cada colaborador da RBR é se tornar sócio da empresa e se sentir como tal mesmo antes dessa condição ser efetivada.

A política de remuneração da empresa é transparente, com a remuneração variável vinculada ao resultado global da empresa, com a alocação do bônus pool de forma meritocrática com base nos resultados da avaliação e dos feedbacks. O bônus pool é formado por uma parcela fixa (30%) do resultado operacional e 50% da receita auferida com taxas de performance (remuneração variável da empresa no âmbito de suas atividades).

Semestralmente, existe um processo de avaliação dos sócios e associados, com uma política de feedbacks formalmente estabelecida (por escrito e reuniões one-on-one entre associados e sócios), visando a evolução pessoal do colaborador e da empresa como um todo.

No âmbito do partnership, as decisões estratégicas são compartilhadas entre todos os sócios, que se reúnem ao menos 2 vezes por semana, além de existirem comitês para temáticas específicas visando dar maior agilidade e assertividade nas decisões.

Semanalmente são realizadas reuniões com toda a empresa, sendo que uma vez ao mês são divulgados os resultados financeiros para RBR para todos os colaboradores. A RBR entende que a divulgação das informações sobre a empresa para todos os colaboradores são elemento essencial na criação da cultura de dono e totalmente alinhado com o que acreditamos ser o modelo de partnership construído.

Adicionalmente, rotineiramente são realizadas reuniões com os associados, com espaço aberto para dúvidas, críticas e sugestões, sempre conduzidas por um dos sócios da empresa, além de ser um momento que várias iniciativas e informações são divulgadas para toda a empresa.

Integridade

A RBR entende que investimento responsável passa obrigatoriamente por ter integridade como uma premissa inegociável (como diz nosso DNA, em bom português, “andar na linha”).

A RBR atua rigorosamente dentro dos padrões exigidos pela legislação, regulamentação e autorregulamentação aplicável.

Estimulamos, dentro da nossa cultura de transparência, a comunicação por parte dos colaboradores de qualquer ato de colaborador interno ou de prestador de serviço que não esteja em estrito de acordo com as “regras do jogo”, tendo sido instituído, em 2021, um canal de denúncias formal, anônimo e estruturado para seus colaboradores e terceiros formalizarem eventuais denúncias e reclamações, acessível em: <https://app.denouncefy.com/portal/rbrasset>.

É importante ressaltar que a RBR, como gestora de recursos registrada perante a CVM e ANBIMA, adota formalmente políticas estritas de compliance e controles internos, que estão disponíveis para todo e qualquer terceiro no: <https://www.rbrasset.com.br/manuais-cvm/>

A RBR possui suas demonstrações financeiras auditadas por terceiro independente voluntariamente (isto é, sem exigência da legislação).

Relação com Investidores

A RBR, em sua atuação, gere recursos de centenas de milhares de investidores dos mais diversos perfis (institucionais, indivíduos, distribuidores etc.) e tal relação é estabelecida em caráter de extrema confiança. Em razão disso, a RBR possui uma área dedicada ao relacionamento com tais terceiros.

Como nossa credibilidade é o maior ativo da empresa e seus colaboradores, respeito e transparência com quem confia na RBR são pontos centrais de nossa atuação.

A área de relações com investidores é responsável pela comunicação com transparência e assertividade com investidores e distribuidores, sempre objetivando construir relações positivas e de longo prazo. O respeito absoluto aos cotistas dos nossos fundos de investimento é a base de toda a atuação da RBR e, em conjuntamente com a preocupação com os seus colaboradores, é a razão do sucesso contínuo e consistente da empresa.

Entendemos que investidores e distribuidores têm demandas distintas por informação e buscando maior assertividade na comunicação, a RBR está presente nas principais mídias sociais, produz relatórios específicos para cada produto, sites dedicados aos nossos principais produtos, realiza webcasts trimestrais e mantém 2 caixas de e-mails pelas quais respondemos dúvidas e ouvimos sugestões.

A RBR sempre está disponível para contato de cotistas e distribuidores visando esclarecer dúvidas e questionamentos que eventualmente surjam.

Ainda que a RBR não atue como distribuidora de cotas de seus fundos de investimento, a RBR atua e atuará de forma a garantir que todo o processo de prevenção à lavagem de dinheiro (PLD) e suitability seja realizado por nossos distribuidores e administradores dos fundos. Esse processo é conduzido conjuntamente pelas áreas de Relação com Investidores e Legal/Compliance.

3.2 Social

A RBR entende que 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.

Além disso, em sua atuação, a RBR se preocupa sobre as práticas adotadas por seus parceiros e prestadores de serviços.

Isso se traduz em:

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;

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, 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 (<https://www.rbrasset.com.br/acao-social-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.

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.

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.

Diversidade e Bem-estar

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.

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.

A promoção da diversidade no ambiente de trabalho tem sido uma preocupação crescente e, visando ter metas claras sobre o assunto, monitoramos indicadores nesse sentido (como idade, gênero, orientação sexual, raça), além da realização de processos seletivos direcionados para incentivo da diversidade na RBR.

3.3 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. Em tal temática, a abordagem relevante será realizada com grande profundidade na atuação da RBR como investidora.

Sistema de Gestão Ambiental na RBR (SGA)

A RBR reconhece que o setor imobiliário utiliza recursos naturais de forma intensiva, como energia e água, o que pode gerar impactos ambientais significativos, especialmente relacionados às emissões de gases de efeito estufa (GEE). Com o objetivo de compreender melhor esses impactos, reduzir riscos e promover ganhos operacionais em toda sua base de ativos, a RBR possui um Sistema de Gestão Ambiental (SGA) estruturado conforme os princípios da ISO 14001.

Esse sistema é complementado pelo uso de uma plataforma de gerenciamento de dados ambientais, operada em parceria com um prestador de serviço especializado. A combinação entre o SGA e a plataforma permite à RBR acompanhar e aprimorar continuamente indicadores-chave de desempenho ambiental, promovendo uma gestão ativa e embasada em dados.

A estrutura do SGA é guiada pelo ciclo PDCA (Planejar – Executar – Verificar – Agir), uma abordagem sistemática que assegura a melhoria contínua e a integração da gestão ambiental aos processos decisórios estratégicos da companhia:

- **Planejar (Plan):** Estabelecimento de metas e objetivos ambientais com base em diagnósticos técnicos, ferramentas de benchmark como o GRESB, conformidade regulatória e prioridades estratégicas da RBR, considerando impactos diretos e indiretos, inclusive nos ativos investidos. Definição e aprovação de plano de ação anual com lista de prioridades e recursos necessários para implementação.
- **Executar (Do):** Implementação de ações, controles operacionais e programas de melhoria, com o envolvimento das áreas responsáveis e parceiros como incorporadoras e prestadores de serviços. Coleta de informações e evidências.
- **Verificar (Check):** Monitoramento periódico de indicadores ambientais (como consumo energético, hídrico e gestão de resíduos), com base em dados apresentados pela plataforma de gestão especializada. Submissão de informações ESG para ferramenta de benchmark e avaliação, como o GRESB.
- **Agir (Act):** Avaliação crítica dos resultados e definição de ações corretivas e preventivas, promovendo a evolução contínua do desempenho ambiental do portfólio.

Essa abordagem integrada fortalece o compromisso da RBR com a sustentabilidade e prepara a gestora para alcançar níveis mais altos de eficiência e resiliência ambiental ao longo do tempo.

Tijolo (Ativos para Renda)

Compromisso com a descarbonização e uso de energia renovável

A RBR reconhece o papel estratégico do setor imobiliário na redução das emissões de gases de efeito estufa (GEE) e está comprometida com uma transição para uma economia de baixo carbono, em linha com os princípios de Net Zero e com as melhores práticas internacionais.

Para mitigar as emissões associadas ao consumo de energia elétrica nos ativos sob gestão, a RBR adota como princípio incentivar estratégias de eficiência energética em seus ativos e o uso de energia de fontes renováveis. Atualmente, essa diretriz é colocada em prática por meio da aquisição de Certificados de Energia Renovável (I-RECs) para determinados ativos do portfólio. Embora ainda em estágio inicial, essa prática representa um passo relevante dentro de uma estratégia mais ampla de transição para um portfólio de menor intensidade de carbono. A RBR seguirá avaliando oportunidades para ampliar o uso de energia renovável, de forma gradual e estratégica, considerando a viabilidade técnica e econômica em cada caso.

3.4 Parceiros RBR

Conforme descrito acima, a RBR adotou, em suas atividades, premissas muito claras de atuação e estimulará que seus parceiros corporativos adotem as melhores práticas de atuação responsável.

Tais parceiros são, exemplificativamente, assessoria de imprensa, contadores, auditores, avaliadores empresas de engenharia, advogados, empresas de terceirização e administradores dos nossos fundos.

Como está descrito em nosso DNA, “buscamos sempre relacionamentos de longo prazo, pautados pelo respeito e transparência”, nossa intenção é que nossas relações gerem efeitos positivos para ambas as partes e para o mercado em geral.

Em tais relações, temos algumas premissas que devem ser atingidas:

- A relação é realizada em bases justas e positivas para a RBR e para o fornecedor;
- O critério para contratação é sempre técnico; e
- As empresas que a RBR possui relacionamento devem respeitar estritamente a legislação aplicável, notadamente a legislação trabalhista (que abrange o combate ao trabalho infantil, forçado e análogo ao escravo), anticorrupção e de integridade e promoção dos direitos humanos, além dos regulamentos e políticas internas da RBR.

4. A RBR como investidora

No capítulo anterior, resumimos a atuação direta da RBR e as melhores práticas adotadas pela empresa. Agora, traremos uma visão de como a RBR busca, na qualidade de gestora de fundos de investimento, ser uma empresa com impacto positivo na cadeia em que atua.

A RBR é uma gestora de recursos focada no mercado imobiliário, que atua, basicamente, em 4 vertentes: (i) **desenvolvimento imobiliário** (Brasil e exterior); (ii) **crédito imobiliário**; (iii) **tijolo** (ativos para renda); e (iv) **investimentos líquidos em ativos listados** (Brasil e exterior).

Em sua atuação como investidora, a RBR incorporou no seu processo de investimento aspectos objetivos e subjetivos relacionados a agenda de investimento responsável na avaliação e acompanhamento dos ativos a ser investidos.

O processo de avaliação, e como o “fazer investimento de um jeito melhor” impacta sua atividade de investimento, está detalhado em documentos separados, sob responsabilidade de cada área e aprovado pelo Comitê ESG. Como tudo envolvendo tal temática, tais documentos estão em processo de constante revisão e atualização.

Tais requisitos estão alinhados, ainda, com as metas corporativas da RBR, que contemplam uma agenda de 5 anos, e que pavimentarão uma evolução contínua do jeito RBR de realizar investimentos e gerar impactos positivos

Adicionalmente, a estrutura da empresa contempla áreas que suportam as atividades da área de gestão, em especial destacamos, as áreas de Relações com Investidores, Monitoramento (que está inserida na área de Operações, que inclui também Risco, Controladoria e Financeiro) e Legal/Compliance.

Os times auxiliam as áreas de investimento na formalização das obrigações assumidas por parceiros e terceiros que se relacionam com a RBR (Legal/Compliance), no acompanhamento da evolução e cumprimento de tais obrigações (Monitoramento) e na implementação de toda a estratégia de comunicação clara, assertiva e transparente com o mercado e com a sociedade das práticas da RBR (Relações com Investidores).

O papel dessas áreas é fundamental para que a agenda de investimentos responsáveis e o processo de investimento gerem resultados efetivos na prática.

No presente documento, exploraremos as linhas gerais do processo de investimento estabelecido por cada uma das áreas.

Questionário Corporativo e Reavaliação Contínua

Como início do processo de avaliação da aderência de um potencial parceiro aos requisitos mínimos exigidos pela RBR e também para avaliar potenciais obrigações futuras que tal parceiro deve assumir, a RBR preparou um questionário que aborda, de forma bastante estrita e direta, os aspectos mais relevantes definidos pela empresa em relação a aspectos ambientais, sociais e de governança.

A partir das respostas do questionário, a equipe da RBR envolvida realiza uma avaliação do parceiro e, a partir da nota obtida, pode definir que o parceiro não cumpre requisitos mínimos para manter uma relação com a RBR ou identificar fragilidades que podem ser objeto de obrigações específicas do parceiro com a RBR.

Ao atuar como um agente indutor de boas práticas, a RBR busca incentivar todo o mercado a evoluir e gera um valor agregado para toda a cadeia em que está inserida.

A versão atual do questionário contempla as seguintes categorias e subcategorias, sendo as questões e respostas objeto constante de atualização e aperfeiçoamento:

GOVERNANÇA:

- Tomada de Decisão
- Transparência
- Alinhamento de Interesse

SOCIAL:

Capacitação
Saúde e Bem-estar
Filantropia Corporativa
Diversidade

AMBIENTAL:

Certificações e Associações Relacionadas a
Investimento Responsáveis e ESG
Coleta de Dados
Metas de Redução

Adicionalmente, os parceiros são reavaliados continuamente e o questionário é reaplicado, visando avaliar a evolução (ou não) dos terceiros que a RBR se relaciona, sendo destacado o papel da área de monitoramento em tal processo de reavaliação/atualização

Desenvolvimento

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

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

No âmbito dos projetos corporativos, a RBR tomou a decisão que todos os projetos deverão ser obrigatoriamente objeto de certificação externa e independente. No âmbito do fundo atualmente existente com tal escopo de atuação, todos os projetos serão objetivo de certificação LEED (com categoria mínima Silver).

Já no âmbito do 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 certificação interna.

No âmbito da tal certificação interna, a 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.

De forma exemplificativa, tratamos no âmbito da certificação aspectos como eficiência energética e de consumo de água, tratamento de efluentes, gestão de resíduos sólidos na fase de obras e de operação, promoção da saúde e bem-estar dos funcionários e dos futuros usuários, bem como a seleção de materiais construtivos com critérios de sustentabilidade.

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

Importante pontuar que, desde a sua constituição, a RBR atuou em mais de 40 projetos de desenvolvimento (data base: dezembro/2021), sendo 20 projetos vinculados ao programa Casa Verde Amarela (antigo Minha Casa Minha Vida) e/ou que abrangiam Habitações de Interesse Social. Tais projetos, sempre localizados próximos a modais de transporte importantes, como metrô e corredores de ônibus, abrangeram a entrega de mais de 13 mil unidades com tais características.

Por fim, 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.

Nesse contexto, 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.

Os parceiros da área de desenvolvimento (incorporadores brasileiros e 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.

Crédito

A área de crédito da RBR atua exclusivamente em crédito imobiliário, em especial no investimento em operações de securitização. Tais operações envolvem projetos e ativos nos mais variados setores e estágios de desenvolvimento.

Por conta da diversidade de contrapartes que as operações de crédito estão inseridas, a RBR entende que pode exercer um papel indutor de boas práticas de forma bem ampla.

Considerando os variados tipos de operação que a RBR está envolvida, determinados aspectos podem ser mais relevantes (ou, ao menos, termos um impacto maior no momento que a transação está sendo realizada). Como exemplo, uma operação que envolva financiamento de uma obra, podemos atribuir um peso ainda mais relevante a questões ambientais (e, por consequência, criar obrigações relacionadas a tais temas na operação).

Toda a operação de crédito na RBR é sujeita a um rating proprietário, que avalia aspectos corporativos e imobiliários da operação, e contempla aspectos atinentes a agenda de realizar investimentos de um jeito melhor. Com tal inclusão, os aspectos terão impacto direto no rating de crédito do cliente, podendo resultar na reprovação da operação (caso a nota mínima global não seja atingida) e impactando diretamente na precificação da operação (o spread mínimo é definido pela nota atribuída no rating).

Investimentos Líquidos

Os investimentos líquidos da RBR são realizados no Brasil (notadamente, ações e fundos de investimento imobiliário) e nos Estados Unidos (ações emitidas por companhias imobiliárias – REITs).

Na linha de fazermos investimentos de um jeito melhor, a área foca sua avaliação nas práticas adotadas pelo gestor ou pela companhia em seus campos de atuação.

A área, com questões adicionais às questões padrão da RBR indicadas acima, além de interação constante com os sócios/administradores de tais empresas, buscará evoluir as práticas da gestora ou da companhia e, a depender do fundo em avaliação, questões específicas sobre a área de atuação (crédito, tijolo, desenvolvimento e fundo de fundos).

Com base na nota atribuída a partir de tal avaliação, o retorno exigido em um determinado investimento é diretamente impactado, conforme descrito no manual de investimento aprovado no âmbito da área.

Tijolo (Ativos para Renda)

Na área de tijolo, os veículos da RBR são proprietários de ativos imobiliários destinados a locação por terceiros (em geral, prédios corporativos e galpões logísticos).

Nessa área, devem ser avaliadas tanto o ativo em si, quanto aspectos operacionais relacionados aos ativos. A área estabeleceu questionários de due diligence específicos para avaliação de tais ativos.

Para a compra de novos ativos, o processo abrange uma ampla avaliação realizada pela RBR e seus parceiros sobre a conformidade jurídica, ambiental e regulatória dos ativos, além de avaliação técnica a respeito de localização (inclusive acesso a rede de transportes), eficiência de uso de recursos naturais e questões operacionais do ativo e sua operação.

Nos ativos em operação, desde 2020, passamos a monitorar e manter em base de dados organizada o consumo de energia elétrica, água e a gestão de resíduos sólidos (volume gerado e destino) tanto das áreas comuns quanto das áreas locadas dos ativos. Tais dados são fundamentais para o estabelecimento de metas claras de eficiência operacionais no âmbito dos ativos.

No início de 2022, com base nos dados apurados e obtidos em 2021, os fundos de tijolo da RBR foram submetidos à avaliação do GRESB e, tão logo os resultados sejam divulgados, serão divulgados em nossos canais de comunicação.

Periodicamente, e orientadas pelos dados obtidos, serão realizadas Avaliações Técnicas nas edificações com o objetivo de identificar oportunidades de melhoria para redução no consumo de energia elétrica, de água, e de emissões de gases de efeito estufa, além de melhorias na gestão dos resíduos sólidos.

Além disso, sempre que se mostrar oportuno e viável, os empreendimentos buscarão obter certificações relacionadas à operação dos ativos.

A área poderá estar envolvida em projetos de desenvolvimento, sempre corporativo ou logísticos, e, nesse caso, os ativos deverão ser obrigatoriamente objeto de certificação independente, na linha estabelecida para projetos corporativos de desenvolvimento.

Por fim, em relação aos locatários e usuários, a área de tijolo adotará, a partir de 2022, práticas de engajamento de locatários e usuários dos edifícios, visando garantir a aderência dos usuários do edifício às melhores práticas estabelecidas pela RBR e também visando aferir/avaliar o bem-estar e satisfação dos usuários dos edifícios detidos pela RBR.

Prestadores de Serviços e Parceiros

A atividade de gestão de investimento com foco em ativos imobiliários abrange uma relação com uma gama várias de prestadores de serviços, usuários e parceiros.

Nesse sentido, entendemos que é papel da RBR ter uma atuação ativa perante tais terceiros e orientar a adoção de melhores práticas (inclusive que tais terceiros também atuem, em suas próprias redes de relacionamento, na disseminação das melhores práticas).

Em relação a tais terceiros, destacamos administradores prediais e empreiteiros/construtores.

Na relação com os prestadores de serviços, visando garantir alinhamento com as práticas exigidas e incentivadas pela RBR, realizaremos (ou exigiremos que terceiros sejam contratados para isso) sempre que necessário treinamentos anuais sobre boas práticas, além da realização de reuniões periódicas feitas pela equipe de RBR.

No âmbito das obras relacionadas a ativos da RBR, a RBR somente contratará construtores que adotem as melhores práticas ambiental, de segurança e bem-estar dos trabalhadores, com respeito integral a legislação trabalhista e de segurança ocupacional, e de combate ao trabalho infantil e ao análogo de escravo, com tais obrigações sendo refletidas nos instrumentos contratuais celebrados com estes terceiros.

5. Fazer melhor na prática

Como visto acima, a RBR incorpora em sua cultura os princípios de uma empresa responsável e que busca criar um impacto positivo no contexto em que está inserida.

O engajamento institucional da RBR é refletido na composição do Comitê ESG e pelo envolvimento de todas as áreas da empresa no estabelecimento das metas da RBR e nos manuais/cartilhas de cada uma das áreas. As metas corporativas da RBR são publicamente divulgadas em seção específica do site da RBR: <https://www.rbrasset.com.br/esg-investindo-de-um-jeito-melhor-no-mercado-imobiliario/>

Sabemos, no entanto, que o desafio é aprofundar cada vez mais tais princípios e colocá-los em prática, além de buscar uma contínua e consistente evolução.

A RBR enxerga que a adoção de melhores práticas é, no bom sentido, um caminho sem volta. A preocupação com os impactos diretos e indiretos de sua atividade e de seus investimentos se tornou uma premissa básica e fundamental da atuação de gestores e de fundos de investimentos.

A RBR sempre busca exercer um papel ativo no contexto em que está inserida, e não será diferente no âmbito do “fazer investimento de um jeito melhor”, e, por meio da interação com os demais players e com o mercado em geral, buscará divulgar as práticas que adota e absorver novas boas práticas de forma constante.

A RBR tem como parte de seu DNA o exercício de uma comunicação ativa e ampla com seus investidores e parceiros, com divulgação de relatórios periódicos sobre seus fundos e suas atividades, e utilizaremos tais comunicações – como já iniciamos em 2021 – para abordar sobre os temas tratados nessa cartilha e mostrar os avanços que teremos em nossas melhores práticas.