

Procedimento de rateio e divisão de ordens entre Fundos de Investimento Imobiliário

Resumo

Esse Procedimento se aplica a quem?

Esse Procedimento se aplica a todos os fundos de investimento imobiliário geridos pelo Patria Investimentos LTDA (“Gestor”), especificamente pela divisão do Patria Real Estate (“Patria Real Estate”), doravante denominados “FII”.

Qual o tema abordado?

Esse Procedimento estabelece critérios para rateio de ordens referentes aos ativos financeiros negociados para os FIIs.

Qual a finalidade desse Procedimento?

Identificar e estabelecer critérios objetivos de rateio de ordens entre os FIIs, bem como os Fundos Elegíveis à aquisição por cada FII.

PÁTRIA

Índice

1. Introdução	2
2. Objetivo	2
3. Público - alvo	2
4. Definições	2
5. Critérios Gerais de Rateio	3
6. Responsabilidades	3
7. Exceções	3
8. Vigência	4
9. Publicidade	4

1. Introdução

Esse procedimento de rateio e divisão de ordens (“Procedimento” ou “Documento”) visa formalizar os Fundos Elegíveis, conforme abaixo definido, à aquisição e à venda, bem como os procedimentos para rateio e divisão de ordens agrupadas, quando da ocorrência dessa atividade, sendo aplicável a todos os FIIs, de acordo com o disposto na [Resolução n. 21](#) da Comissão de Valores Mobiliários, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada e ao [Código de Administração de Recursos de Terceiros da ANBIMA](#), conforme alterado.

2. Objetivo

Esse Procedimento tem como objetivo estabelecer os Fundos Elegíveis à aquisição e à venda, bem como as diretrizes para o rateio e divisão de ordens de compra e venda de ativos financeiros para os FIIs, visando garantir critérios equitativos, predefinidos e passíveis de verificação.

3. Público - alvo

Esse Procedimento se aplica aos FIIs geridos pela divisão de Patria Real Estate do Gestor, qual seja, Patria Investimentos LTDA.

4. Definições

4.1. Ordens Individuais

Serão consideradas ordens individuais aquelas referentes a ativos financeiros negociados exclusivamente para um fundo específico, sem aquisição pelos demais FIIs. Não há grupamento de ordens e, conseqüentemente, rateio de ordens para tais operações.

4.2. Ordens Agrupadas

As ordens serão consideradas agrupadas quando concorrerem entre si. As ordens concorrem entre si quando o Gestor pretende colocá-las e, posteriormente, dividi-las para mais de um FII. Nesse caso, devem ser obedecidos os procedimentos de rateio descritos neste Procedimento.

As ordens serão consideradas Individuais ou Agrupadas de acordo com o deliberado no Comitê de Decisões do Patria Real Estate.

4.3. Fundos Elegíveis

Entende-se por fundos elegíveis os ativos financeiros negociados que se enquadrem na estratégia e política de investimentos de cada um dos FIIs, de forma que somente podem ser adquiridos os ativos financeiros que obedecem às mesmas estratégias e políticas de investimentos específicas de tais fundos, como por exemplo: Logística, Escritórios, Agências, Varejo, dentre outras (“Fundos Elegíveis”), observado que (i) tal critério não é aplicável ao Patria Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“HGFF”), tendo em vista a natureza multissetorial desse fundo, e (ii) às exceções previstas no item 7 abaixo.

PATRIA

Para a definição do tipo de estratégia dos Fundos Elegíveis, deverá ser utilizado o seu segmento de atuação ANBIMA mais recente ou a classificação gerencial do Gestor, a ser verificada quando da deliberação em Comitê de Decisões do Patria Real Estate que tratar da aquisição/venda pelos FIIs.

5. Critérios Gerais de Rateio

O rateio de ordens depende de critérios qualitativos e quantitativos e deve considerar:

- i. Os limites de enquadramento impostos pela regulamentação em vigor e pelos regulamentos dos FIIs;
- ii. O objetivo de investimento de cada um dos FIIs e seus respectivos Fundos Elegíveis;
- iii. O patrimônio líquido do FII e a sua disponibilidade de recursos, considerando compromissos e obrigações assumidas ou ativos para investimento; e
- iv. O montante total de compra ou venda aprovado em Comitê de Decisões do Patria Real Estate para cada FII, de modo que a alocação de ordens deve ser realizada de forma proporcional à deliberação.

Dado que não é permitido o fracionamento de lotes, os preços médios de cada ativo, alocados para os FIIs, devem atingir o valor mais próximo possível do preço médio das operações efetivamente realizadas no dia.

6. Responsabilidades

6.1. Comitê de Decisões do Patria Real Estate

É responsável por deliberar sobre (i) as ordens de aquisição e/ou alienação de ativos financeiros pelos FIIs, bem como o montante a ser alocado/alienado pelos FIIs e seu respectivo preço máximo e/ou mínimo, (ii) a prioridade de alienação de ativos financeiros quando da existência de necessidade por um FII específico, e (iii) alocações na Estratégia Capital Ilíquido.

6.2. Traders

É responsável por colocar as ordens para os FIIs junto às corretoras contratadas e solicitar o rateio de acordo com o deliberado em Comitê de Decisões do Patria Real Estate.

6.3. Distribuidores

É responsável por verificar a alocação de ordens realizada pelos *Traders*.

7. Exceções

- i. Fundos de CRI: Fundos de Investimento Imobiliário classificados como “Papel” & “CRI” e que possuam, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido investido em Certificados de Recebíveis Imobiliários, conforme classificação gerencial do Patria Real Estate (“Fundos de CRI”), são classificados como Fundos Elegíveis para todos os FIIs geridos pelo Gestor, desde que adquiridos com o propósito de gestão de caixa. Tal critério deve ser verificado na data de deliberação do Comitê de Decisões do Patria Real Estate que tratar da aquisição pelos FIIs.

PATRIA

- ii. Fundos Ilíquidos com Participação Relevante do Gestor (“Estratégia Capital Ilíquido”): Estão dispensados de obedecer ao item 5, inciso “ii”, os ativos financeiros que possuam, no mínimo, uma das seguintes características:
 - o Não sejam negociados em mercado secundário ou tenham liquidez média diária, nos últimos 3 (três) meses anteriores à data da aquisição, inferior a R\$ 200.000,00/dia (duzentos mil reais por dia);
 - o Fundos cuja participação total do Gestor, considerando a posição de todos os FIIs, seja igual ou superior a 10% (dez por cento) do total de cotas emitidas pelo respectivo ativo financeiro.
- iii. Prioridade de alocação em Ofertas Públicas: No caso de o fundo HGFF e os demais FIIs concorrerem entre si na alocação de ordens em determinada oferta pública de distribuição de cotas, deverá ser obedecida a prioridade de alocação ao HGFF, em detrimento ao item 5, inciso “iv”, tendo em vista a estratégia do FII e sua política de investimentos;
- iv. Prioridade frente a necessidade de caixa: Nos casos em que mais de um FII carregar posição em determinado ativo, um desses FII poderá ter prioridade na venda em detrimento ao outro quando existir uma necessidade de caixa frente aos seus compromissos e obrigações assumidas, devendo tal situação ser deliberada no Comitê de Decisões do Patria Real Estate e devidamente justificada.

8. Vigência

Esse Procedimento passa a vigorar a partir de 3 de junho de 2024.

9. Publicidade

Esse Documento poderá ser alterado a qualquer momento e sua versão integral e atualizada poderá ser acessada no seguinte endereço eletrônico: <https://realestate.patria.com/gestor/politicas/>.