

FII Patria Renda Urbana (HGRU11) anuncia oferta de até R\$ 1,5 bilhão

O potencial de captação poderá ampliar a diversificação do portfólio de 100 imóveis

O que aconteceu?

O FII Patria Renda Urbana (HGRU11) comunicou, por meio de fato relevante, a aprovação de sua 6ª emissão de cotas, em uma oferta pública com montante-base de R\$ 1,5 bilhão. Adicionalmente, divulgou o prospecto definitivo dessa captação de novos recursos ([link](#)).

Preço de subscrição com desconto

Segundo o prospecto, o preço de subscrição será de R\$ 128,99/cota, já considerando os custos da oferta. O valor representa um desconto de cerca de 1% em relação ao preço de tela (R\$ 130,40).

Os cotistas poderão exercer o Direito de Preferência?

Sim. Os investidores com posição no Fundo em 27/maio/26 poderão exercer o Direito de Preferência entre os dias 29/maio e 11/junho/26.

Qual a expectativa para essa captação?

Aquisição de imóveis. Conforme o material publicitário da oferta ([link](#)), no *pipeline* indicativo da gestão está ancorado aquisição de 27 imóveis, entre portfólios e imóveis individuais, ligados principalmente aos segmentos de varejo e educacional.

Figura 1: Pipeline indicativo da 6ª oferta pública do FII Patria Renda Urbana (HGRU11)

Nome	Total	P1	P2	P3	A1	A2	A3	A4	A5	Caixa
Preço de Aquisição	R\$ 1,5 bilhão	R\$ 600,0 milhões	R\$ 249,6 milhões	R\$ 103,0 milhões	R\$ 78,5 milhões	R\$ 61,5 milhões	R\$ 50,0 milhões	R\$ 40,0 milhões	R\$ 32 milhões	R\$ 287,4 milhões
YoC¹ (1º ano)	9,2% a.a.	9,0% a.a.	9,9% a.a.	9,2% a.a.	10,4% a.a.	10,0% a.a.	10,0% a.a.	11,3% a.a. (parcelamento)	9,8% a.a.	-
YoC¹ (2º ano)	9,6% a.a.	9,5% a.a.	10,4% a.a.	9,7% a.a.	10,9% a.a.	10,5% a.a.	10,5% a.a.	9,4% a.a. (parcelamento)	10,3% a.a.	-
Cap Rate¹	9,1% a.a.	9,0% a.a.	9,9% a.a.	9,2% a.a.	10,4% a.a.	10,0% a.a.	10,0% a.a.	9,0% a.a.	9,8% a.a.	-
ABL	220 mil m²	117 mil m²	62 mil m²	4 mil m²	32 mil m²	14 mil m²	11 mil m²	3 mil m²	17 mil m²	-
Participação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
Nº Imóveis	27	12	5	5	1	1	1	1	1	-
Vacância	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-
Contratos	-	Atípico	Atípico	Típico / Atípico	Atípico	Atípico	Atípico	Típico	Típico	-
Tipo	-	Monosusuários	Monosusuários	Multisusuários	Monosusuário	Monosusuário	Monosusuário	Monosusuário	Monosusuário	-
Rating² do principal locatário	-	AAA-(bra)	AAA-(bra)	Confidencial	AA-(bra)	AAA-(bra)	AA-(bra)	Confidencial	AA-(bra)	-
Setor	-	Varejo	Varejo	Varejo	Educacional	Educacional	Educacional	Educacional	Educacional	-

Fonte: Santander, Material Publicitário da 6ª oferta pública do FII HGRU11 ([link](#))

Nossa avaliação enquanto Research de FIIs

Avaliamos a potencial captação de recursos como positiva para o FII Patria Renda Urbana (HGRU11). Com a nova emissão, o Fundo poderá: (i) diversificar sua base de imóveis; (ii) ampliar o número de inquilinos; (iii) melhorar a liquidez com maior valor patrimonial; e (iv) impulsionar a capacidade de reciclagem do portfólio.

Adicionalmente, recomendamos que os investidores exerçam o Direito de Preferência e participem da oferta.

Atual composição do portfólio do FII HGRU11

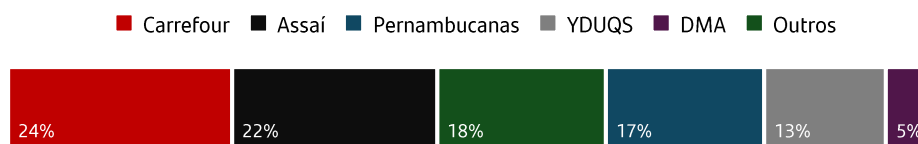
O FII HGRU11 tem portfólio composto por 100 imóveis locados para empresas como, Carrefour, Assaí e Pernambucanas. O valor de mercado do Fundo é de R\$ 3 bilhões e negocia diariamente na bolsa uma média de R\$ 4 milhões por dia (média dos últimos 30 dias).

Mantemos **recomendação de compra para o FII HGRU11**, sendo nossa preferência para tese de Renda Urbana. Com o FII negociando com desconto de 1%, estimamos, para os próximos 12 meses, um *dividend yield* de 9,2% - isento de imposto de renda.

O que consideramos Renda Urbana?

Classificamos como Renda Urbana os imóveis voltados ao consumidor final dos inquilinos, localizados em regiões urbanas e com potencial para diferentes usos imobiliários, como varejo, educação, serviços e conveniência.

Figura 2: Principais inquilinos do FII HGRU11 (%)

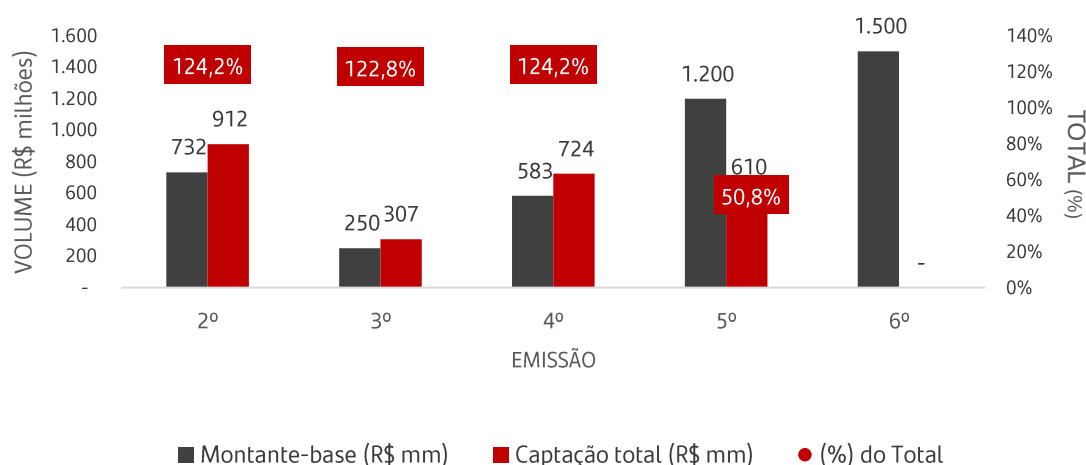


Fonte: Santander, Relatório gerencial do FII HGRU11

O FII HGRU11 foi bem-sucedido em suas últimas ofertas?

Sim. Nas últimas quatro emissões de cotas realizadas pelo HGRU11, em três delas o Fundo superou os valores inicialmente ofertados. Além disso, a possibilidade de utilizar cotas como forma de pagamento em parte — ou até na totalidade — das aquisições previstas pode contribuir para aumentar as chances de sucesso da atual oferta.

Figura 3: Últimas captações de recursos – FII Patria Renda Urbana



Fonte: Santander, Relatório gerencial do FII HGRU11

Comunicado Importante

O presente relatório foi preparado pelo Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e destina-se somente para informação de investidores, não constituindo oferta de compra ou de venda de algum título e valor mobiliário contido ou não neste relatório (i.e., os títulos e valores mobiliários mencionados aqui ou do mesmo emissor e/ou suas opções, warrants, ou direitos com respeito aos mesmos ou quaisquer interesses em tais títulos e valores mobiliários).

Este relatório não contém, e não tem o escopo de conter, toda a informação relevante a respeito do assunto ora abordado. Portanto, este relatório não consiste e nem deve ser considerado como uma declaração e/ou garantia quanto à integridade, precisão e/ou veracidade das informações aqui contidas.

Qualquer decisão de compra ou venda de títulos e valores mobiliários deverá ser baseada em informações públicas existentes sobre os referidos títulos e, quando apropriado, deve levar em conta o conteúdo dos correspondentes prospectos arquivados, e a disposição, nas entidades governamentais responsáveis por regular o mercado e a emissão dos respectivos títulos. As informações contidas neste relatório foram obtidas de fontes consideradas seguras, muito embora tenham sido tomadas todas as medidas razoáveis para assegurar que as informações aqui contidas não são incertas ou equivocadas no momento de sua publicação, não garantimos sua exatidão, nem que as mesmas são completas e não recomendamos que se confie nelas como se fossem.

Todas as opiniões, estimativas e projeções que constam no presente relatório traduzem a opinião e análises pessoais dos analistas do Santander, que foram produzidas de forma independente na data de sua emissão, e podem ser modificadas sem prévio aviso, considerando suas premissas relevantes e metodologias adotadas à época de sua emissão, conforme estabelecidas no presente relatório. Os analistas do Santander estão sujeitos às regras previstas no Código de Conduta da APIMEC, bem como à Política de Conduta para atividade de Research estabelecida para o Grupo Santander.

O Santander ou quaisquer de seus diretores ou funcionários poderão adquirir ou manter ativos direta ou indiretamente relacionados à(s) empresa(s) aqui mencionada(s), desde que observadas as regras previstas na Resolução CVM nº 20, de 25 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 20"). O Santander não será responsável por perdas diretas ou lucros cessantes que sejam decorrentes do uso do presente relatório. O presente relatório não poderá ser reproduzido, distribuído ou publicado pelo seu destinatário para qualquer fim.

O atendimento aos clientes pode ser realizado por colaboradores da Toro CTVM S.A., uma empresa do Grupo Santander.

A fim de atender à exigência regulatória prevista na Resolução CVM 20, segue declaração do analista: eu, **Flávio Fernando Pires**, analista de valores mobiliários credenciado nos termos da Resolução CVM 20, de 25 de fevereiro de 2021, subscritor e responsável por este relatório, o qual é distribuído pelo Santander, em relação ao conteúdo objeto do presente relatório, declaro que as recomendações refletem única e exclusivamente a minha opinião pessoal, e foi elaborada de forma independente, inclusive em relação à instituição a qual estou vinculado, nos termos da Resolução CVM 20. Adicionalmente, declaro o que segue: (i) O presente relatório teve por base informações baseadas em fontes públicas e independentes, conforme fontes indicadas ao longo do documento; (ii) As análises contidas neste documento apresentam riscos de investimento, não são asseguradas pelos fatos, aqui contidos ou obtidos de forma independente pelo investidor, e nem contam com qualquer tipo de garantia ou segurança dos analistas, do Santander ou de quaisquer das suas controladas, controladores ou sociedades sob controle comum; (iii) O presente relatório não contém, e não tem o escopo de conter, todas as informações substanciais com relação ao setor objeto de análise no âmbito do presente relatório;

O Banco Santander (Brasil) S.A, suas controladas, seus controladores ou sociedades sob controle comum, declaram, nos termos da Resolução CVM 20, que têm interesse financeiro e comercial relevante em relação ao setor, à companhia ou aos valores mobiliários objeto desse relatório de análise.

- Recebem remuneração por serviços prestados para o emissor objeto do presente relatório ou pessoas a ele ligadas.
- Estão envolvidas na aquisição, alienação ou intermediação do(s) valor(es) mobiliário(s) objeto do presente relatório de análise.
- Podem ter (a) coordenado ou coparticipado da colocação de uma oferta pública dos títulos de companhia(s) citada(s) no presente relatório nos últimos 12 meses; (b) ter recebido compensações de companhia(s) citada(s) no presente relatório por serviços de bancos de investimento prestados nos últimos 12 meses; (c) espera receber ou pretende obter compensações de companhia(s) citada(s) no presente relatório por serviços de banco de investimento prestados nos próximos 3 meses.
- Prestam, prestam ou poderão prestar serviços financeiros, relacionados ao mercado de capitais, ou de outro tipo, ou realizar operações típicas de banco de investimento, de banco comercial ou de outro tipo a qualquer empresa citada neste relatório.

O conteúdo deste relatório é destinado exclusivamente à(s) pessoa(s) e/ou organizações devidamente identificadas, podendo conter informações confidenciais, as quais não podem, sob qualquer forma ou pretexto, ser utilizadas, divulgadas, alteradas, impressas ou copiadas, total ou parcialmente, por pessoas não autorizadas pelo Santander. Este relatório foi preparado pelo analista responsável do Santander, não podendo ser, no todo ou em parte, copiado, fotocopiado, reproduzido ou distribuído a qualquer pessoa além daquelas a quem este se destina. Ainda, a informação contida neste relatório está sujeita a alteração sem prévio aviso.

As informações apresentadas podem não ser adequadas para todos os perfis de suitability. Os potenciais investidores devem buscar aconselhamento financeiro profissional sobre a adequação do investimento em valores mobiliários, outros investimentos ou estratégias de investimentos aqui discutidos, e devem entender que declarações sobre perspectivas futuras podem não se concretizar. Os potenciais investidores devem notar que os rendimentos de valores mobiliários ou de outros investimentos, se houver, referidos neste relatório podem flutuar e que o preço ou o valor desses títulos e investimentos pode subir ou cair. Assim, potenciais investidores podem não receber a totalidade do valor investido. O desempenho passado não é necessariamente um guia para o desempenho futuro.

Eventuais projeções, bem como todas as estimativas a elas relacionadas, contidas no presente relatório, são apenas opiniões pessoais do analista, elaboradas de forma independente e autônoma, não se constituindo compromisso por obtenção de resultados ou recomendações de investimentos em títulos e valores mobiliários ou setores descritos neste relatório.