

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL**  
CNPJ nº 19.872.887/0001-36 - Código de Negociação (*Ticker*): MINT11

**FATO RELEVANTE**

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001- 23 (“Administradora”), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL**, inscrito no CNPJ nº 19.872.887/0001-36 (“Fundo”), vem, pelo presente, informar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que recebeu, nesta data, solicitação de convocação para a realização de Assembleia Geral Extraordinária, enviada por cotista que detém atualmente, aproximadamente, 11,20% (onze inteiros e vinte centésimos) das cotas emitidas do Fundo (“Cotista Solicitante”), nos termos do art. 19, §1º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), cujo inteiro teor encontra-se anexo ao presente Fato Relevante na forma do **ANEXO I**.

A Administradora esclarece que verificou os poderes dos representantes do Cotista Solicitante e o Cotista Solicitante está adequadamente representado.

Em razão da solicitação de convocação e, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 45, do Regulamento do Fundo, a Administradora realizará a convocação de Assembleia Geral Extraordinária em até 30 (trinta) dias contados da presente data, bem como manterá os cotistas do Fundo e o mercado em geral informados a respeito dos desdobramentos de tal solicitação.

São Paulo, 26 de junho de 2023.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**

## ANEXO I

(Espaço deixado propositalmente em branco, todo o teor do Anexo I se encontra na página seguinte)

São Paulo, 26 de junho de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM ("Administradora")

A/C: Allan Hadid

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, Rio de Janeiro - RJ

CEP 22250-040

MINT CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. ("Gestora")

A/C: Cássio Beldi Hubner

Rua Jeronimo da Veiga nº 164, conj. 18 E bairro Jardim Europa, São Paulo – SP

CEP 04536-900

Ref.: Proposta para Aquisição dos Imóveis detidos diretamente e indiretamente pelo Fundo de Investimento Imobiliário Mint Educacional- FII.

Prezados,

O CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53 ("HGRU" ou "Comprador"), neste ato representado por sua administradora, Credit Suisse Hedging Griffó Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30 ("CSHG"), vem apresentar a V.Sas., na qualidade de Administradora e Gestora, respectivamente, do Fundo de Investimento Imobiliário Mint Educacional- FII, inscrito no CNPJ sob o nº 19.872.887/0001-36 ("Vendedor"), em conformidade com os entendimentos até então mantidos, proposta de realização de operação ("Proposta") conforme principais termos e condições indicados abaixo.

## I. OPERAÇÃO

1.1. Observados os termos aqui estabelecidos, o HGRU propõe a aquisição de 100% (cem por cento) dos imóveis detidos direta e indiretamente pelo Vendedor, inclusive o imóvel Escola Mascote II, conforme definido abaixo e detido pelo Vendedor indiretamente por meio da sociedade MINT EDUCAÇÃO VILA MASCOTE SPE LTDA., inscrita no CNPJ 43.633.052/0001-08 ("SPE"), excluídos recursos financeiros de caixa, de modo que a aquisição inclui os seguintes imóveis ("Operação"), conforme a estrutura prevista abaixo ("Ativos Alvo):



- (i) Todas as matrículas e demais direitos relativos ao imóvel "Una Aimorés", localizado na Rua dos Aimorés, nº 1451, Lourdes, Belo Horizonte - MG;
- (ii) Todas as matrículas e demais direitos relativos ao imóvel "Escola Parque", localizado na Rua Pedra de Itaúna, nº 111, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ;
- (iii) Todas as matrículas e demais direitos relativos ao imóvel "Escola Mascote II", localizado na Rua Gustavo da Silveira, nº 164, Vila Santa Catarina, São Paulo- SP; e
- (iv) Todas as matrículas e demais direitos relativos ao imóvel "Colégio POP", localizado na Praça Padre Aleixo Monteiro Mafra, nº 18, São Miguel Paulista, São Paulo - SP.

Una Aimorés, Escola Parque, Escola Mascote II e Colégio POP, quando mencionados em conjunto, os "Imóveis".

## II. ESTRUTURA DE AQUISIÇÃO

2.1. Na data de recebimento desta Proposta, e seguindo as normas aplicáveis, a Administradora e a Gestora deverão publicar fato relevante informando aos cotistas do Vendedor e ao mercado em geral sobre o recebimento da Proposta e convocar uma assembleia geral de cotistas do Vendedor, a qual deverá ser realizada após 15 (quinze) dias de sua convocação, na forma do regulamento do Vendedor ("Assembleia de Cotistas do Vendedor"). A Assembleia de Cotistas do Vendedor deverá deliberar sobre a Proposta aqui apresentada, incluindo os atos necessários para a implementação da estrutura, forma de pagamento e demais termos e condições aqui previstos, os quais, conforme o caso, deverão ser endereçados em matérias distintas da ordem do dia para apreciação pelos cotistas do Vendedor, observados os respectivos quóruns de aprovação, e, caso aprovadas, autorizar em pauta uma os passos a serem seguidos e os atos a serem praticados pela Administradora e pela Gestora para a conclusão da Operação, devendo incluir como pauta da referida assembleia a realização da Operação com o HGRU tendo em vista o potencial conflito de interesses entre o Vendedor e o HGRU (cotista relevante).

2.2. Como forma de implementar a aquisição dos Ativos Alvo, nos termos aqui propostos, tendo em vista o intuito do HGRU em adquirir os Imóveis, tornando-se o seu titular direto, a Assembleia de Cotistas do Vendedor a ser convocada deverá deliberar e aprovar, sem prejuízo de outros, os seguintes temas:

- a) Possibilidade de liquidação da SPE com a entrega do respectivo imóvel (Escola Mascote II) ao Vendedor para sua venda direta para o HGRU;
- b) Possibilidade do Vendedor, ao final da Operação, ser titular de cotas do HGRU, conforme detalhado nesta Proposta;



c) Possibilidade de realizar cisão do Vendedor, haja vista que o HGRU possui, na data desta Proposta, participação de 11,20% (onze inteiros e vinte centésimos por cento) das cotas emitidas do Vendedor, compreendendo a fração do patrimônio líquido do HGRU que corresponde aos Imóveis e os demais direitos, obrigações e passivos decorrentes de tal percentual ("Parcela Cisão"); tal Parcela Cisão poderá ser vertida a um novo fundo de investimento imobiliário a ser constituído, o qual terá o regulamento e as características idênticas aos do Vendedor e, posteriormente, entregue ao HGRU. A implementação da cisão com a entrega da Parcela Cisão ao novo fundo e, posteriormente, ao HGRU, caso a Operação venha a ser concluída, deverá ser realizada como parte do fechamento da Operação como um todo, podendo ocorrer em data determinada anterior ou concomitante à data do fechamento da Aquisição Imobiliária, conforme definida abaixo; e

d) Caso, a critério exclusivo do HGRU, não seja realizada a cisão, nos termos da alínea "C", acima, e desde que seja possível a realização da aquisição dos Ativos Alvo mediante pagamento integral em moeda corrente, a possibilidade de realização da Operação entre o Vendedor e o HGRU, que, neste caso, permanecerá como cotista relevante do Vendedor, o que se caracterizará como uma situação de potencial conflito de interesses

2.2.1. Os custos de ITBI, emolumentos de registros de imóveis, e demais atos públicos e notarias necessários para a transferência dos Imóveis seja pelo Vendedor ou pela SPE (no caso do imóvel Escola Mascote II) para o HGRU e, incluindo os custos de abertura de um novo fundo serão de responsabilidade do HGRU na qualidade de proponente desta Proposta. Os custos e emolumentos para eventual aprovação que se faça necessária perante autoridades governamentais serão arcadas pelas Partes. As Partes deverão em boa-fé definir, durante a fase de elaboração dos documentos definitivos, qual a melhor estrutura para que o HGRU pague a parte que lhe cabe dos custos e emolumentos.

2.3. A aquisição em qualquer das hipóteses será realizada por meio da celebração de documentos particulares e públicos necessários à transferência da propriedade e/ou dos direitos relativos à propriedade que o Vendedor tem ou terá dos Ativos Alvo após a liquidação da SPE ou aquisição direta pelo HGRU da SPE da Escola Mascote II, mediante o pagamento do Preço de Aquisição (definido abaixo), conforme as condições constantes da seção "Preço de Aquisição e Forma de Pagamento", abaixo ("Aquisição Imobiliária").

2.4. As partes deverão celebrar os documentos necessários para efetivar a Operação, inclusive as notificações, assembleias e os aditamentos aos instrumentos de securitização que sejam lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários vinculados aos Imóveis, conforme o caso ("Documentos da Operação").

### III. **PREÇO DE AQUISIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO**



2.5. Preço da Aquisição Imobiliária: O preço de aquisição toma por base o valor de R\$ 112.500.000,00 (cento e doze milhões, quinhentos mil reais) para 100% (cem por cento) dos Imóveis e para as demais obrigações descritas abaixo ("Preço de Aquisição"):

a) Caso, a seu critério exclusivo, o HGRU decida pela cisão do Vendedor (alínea "C" do item 2.2 acima), o preço da Aquisição Imobiliária será de R\$ 99.900.000,00 (noventa e nove milhões e novecentos mil reais) e, portanto, a Aquisição Imobiliária corresponderá a 88,80% (oitenta e oito inteiros e oitenta centésimos por cento) dos Ativos Alvo ("Preço de Aquisição 1");

b) Caso, a seu critério exclusivo, o HGRU decida por não realizar a cisão do Vendedor (alínea "D" do item 2.2 acima), ou no caso do HGRU não ser cotista do Vendedor quando da conclusão da Operação, o preço da Aquisição Imobiliária será de R\$ 112.500.000,00 (cento e doze milhões, quinhentos mil reais) e, portanto, a Aquisição Imobiliária corresponderá a 100% (cem por cento) dos Ativos Alvo ("Preço de Aquisição 2");

c) Em qualquer dos cenários previstos nas alíneas "a" e "b", acima, serão assumidas pelo HGRU, na conclusão da Operação, as obrigações previstas nos documentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 86ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A. ("CRI Una Aimorés"), e dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 357ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização S.A. ("CRI Vila Mascote II"), com montante estimado total de aproximadamente R\$ 39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais) ("Obrigações por Securitização de Recebíveis");

d) Os valores exatos a serem pagos a título de Preço de Aquisição 1 ou Preço de Aquisição 2, conforme o caso, e o valor das Obrigações por Securitização de Recebíveis devidas pelo Vendedor no âmbito dos CRI Una Aimorés e CRI Vila Mascote II serão equalizados de forma a manter o valor nominal global do Preço de Aquisição aqui mencionado, observados eventuais ajustes, conforme previstos nessa Proposta, a depender do saldo devedor das Obrigações por Securitização de Recebíveis que venham a ser apurados pelo HGRU, no decorrer da Operação;

e) Ainda, a presente Proposta também inclui o pré-pagamento da totalidade do saldo devedor dos lastros dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 97ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A. ("CRI Escola Parque") como parte do fechamento da Operação. Nos documentos relacionados à emissão dos CRI Escola Parque há previsão de pagamento de multa na ocorrência de recompra facultativa dos créditos imobiliários, a qual já foi considerada e integrada o Preço de Aquisição. Nesse sentido, fica estabelecido que o Comprador, por conta e ordem do Vendedor pagará à securitizadora dos CRI Escola Parque todos os valores devidos em razão do pré-pagamento do saldo devedor e consequente liquidação dos CRI Escola Parque; e



f) Qualquer reavaliação de ativos a partir de 31 de janeiro de 2023 e até o fechamento da Operação não deverá impactar o Preço de Aquisição 1 ou Preço de Aquisição 2 aqui definido.

2.5.1. As hipóteses elencadas acima são alternativas do HGRU, podendo, a seu critério e a qualquer tempo, optar pelas estruturas de aquisição ali indicadas.

2.6. Forma de Pagamento: O Preço de Aquisição será pago da seguinte forma, desde que atendidas as Condições Precedentes (definidas abaixo) e mantidas as Premissas abaixo descritas, e observados os documentos definitivos da Operação:

a) o montante mínimo de R\$ 23.400.000,00 (vinte e três milhões e quatrocentos mil reais) será pago em moeda corrente nacional e será utilizado obrigatoriamente pelo Vendedor para recompra facultativa total do lastro dos CRI Escola Parque com a consequente amortização total dos CRI Escola Parque;

b) o pagamento do montante remanescente do Preço de Aquisição 1 (cenário em que seja realizada a cisão do Vendedor) será realizado, a exclusivo critério do HGRU, em moeda corrente nacional ou mediante a compensação, pelo Vendedor, dos créditos por ele detidos em razão da Operação, para a colocação de ordem de investimento nas cotas de emissão do HGRU, em montante equivalente ao crédito detido contra o HGRU, ou que seja suficiente para o atingimento da totalidade do Preço de Aquisição 1, de modo que, por meio de integralização das cotas que vierem a ser emitidas pelo HGRU, o Vendedor poderá passar a deter cotas de emissão do HGRU ("Integralização Mediante Compensação"). Os montantes a serem pagos em moeda corrente, ou pela Integralização Mediante Compensação serão definidos a exclusivo critério do HGRU, no decorrer da Operação;

c) o pagamento do montante remanescente do Preço de Aquisição 2 (cenário em que **não** seja realizada a cisão do Vendedor) será realizado integralmente em moeda corrente nacional;

2.6.1. Considerando que a estrutura de aquisição e forma de pagamento, indicadas nesta proposta, poderão ser escolhidas a critério do HGRU, a assembleia geral de cotistas do Vendedor, mencionada no item 2.2, "d", acima, deverá incluir como pauta da referida assembleia a realização da Operação com o HGRU, tendo em vista o potencial conflito de interesses ali indicado.

2.7. O Preço de Aquisição poderá sofrer deduções e/ou ser retido pelo Comprador, no caso de serem encontradas ou reveladas, durante as Auditorias (conforme definido abaixo), contingências que não tenham sido reportadas nas demonstrações financeiras e relatórios mensais, trimestrais e anuais do Vendedor ou contingências que, embora reportadas pelo Vendedor, não reflitam o valor atualizado de tais contingências, de acordo com exclusiva avaliação do Comprador e seus assessores jurídicos, ou ainda em casos em que o Vendedor assumira responsabilidades por indenização ou passivos durante e em decorrência da negociação dos



5

documentos da Operação. O montante da dedução e/ou retenção, bem como o prazo e condições para a liberação de eventuais valores retidos, será negociado de boa-fé entre as partes e levará em consideração as avaliações das Auditorias e condições usuais de mercado para tais tipos de operação.

2.8. Para a implementação e conclusão da Operação, será necessária a aprovação em assembleia geral de titulares do CRI Una Aimorés e do CRI Vila Mascote II de forma a evitar qualquer possível entendimento sobre o vencimento antecipado dos referidos certificados de recebíveis imobiliários, incluindo em decorrência da cisão parcial do Vendedor, se for o caso, a liquidação da SPE ou redução de seu capital social com a entrega do imóvel Escola Mascote II ao Vendedor, a venda dos Imóveis, entre outros. Nesta assembleia de detentores do CRI Una Aimorés e do CRI Vila Mascote II, deverá ser deliberado e aprovado o não vencimento antecipado do CRI Una Aimorés e do CRI Vila Mascote II em decorrência de todos os atos necessários e adequados para a conclusão da Operação.

2.9. Conforme descrito no cronograma tentativo proposto pelo Comprador, o Comprador realizará uma nova emissão de cotas correspondente, no mínimo, à totalidade do Preço de Aquisição, sendo certo que a aquisição, objeto da presente proposta, não estará sujeita à realização da nova emissão, a qual, caso realizada, poderá ou não estar relacionada à presente Operação, tendo em vista a prerrogativa do Comprador em optar pelas diferentes estruturas e formas de pagamento acima indicadas. Referida emissão de cotas, caso assim decidido pelo Comprador, deverá ser aprovada em assembleia geral de cotistas do HGRU independentemente da aprovação da Operação em assembleia geral de cotistas do Vendedor, como único órgão deliberativo existente do Vendedor e que vincula o Administrador e o Gestor às aprovações ali deliberadas, e da aprovação em assembleia geral de titulares do CRI Una Aimorés e do CRI Vila Mascote II. Ressalta-se que, as partes deverão realizar todas as medidas necessárias para atender as datas indicadas no cronograma, contudo eventuais modificações poderão ocorrer, caso sejam necessárias para o andamento e/ou conclusão da Operação.

2.10. Dessa forma, independentemente do volume de recursos que venham a ser captados pelo HGRU em razão da oferta das cotas de sua nova emissão, caso, a critério do HGRU, seja escolhida a estrutura de aquisição onde seja realizada a cisão do Vendedor, bem como a totalidade ou parte da parcela remanescente do pagamento do Preço de Aquisição 1 (nos termos do item 2.6, "b", acima) seja realizada por meio da Integralização Mediante Compensação, o Vendedor deverá compensar os créditos que detém contra o HGRU em decorrência do instrumento de venda e compra dos Imóveis com a sua obrigação de integralização de cotas de emissão do HGRU, devendo o Vendedor se obrigar a subscrever-las em decorrência da Operação, se aprovada na Assembleia de Cotistas do Vendedor.

2.11. O preço de subscrição das cotas do HGRU será aprovado em assembleia geral de cotistas do HGRU e corresponderá ao valor patrimonial das cotas do HGRU do mês anterior à convocação da assembleia geral de cotistas do HGRU, acrescido de eventuais despesas e custos vinculados à emissão, e que corresponde ao custo unitário de distribuição. Qualquer variação posterior, seja do valor patrimonial das cotas, seja em seu valor de



mercado, bem como de outras considerações relativas a condições de mercado, não implicará em qualquer alteração das condições da nova emissão das cotas ou do Preço de Aquisição. Assim, a integralização das cotas pelo Vendedor será realizada pelo preço aprovado na assembleia geral de cotistas e nos mesmos termos que os demais cotistas participantes de referida oferta pública, não havendo qualquer garantia ao Vendedor com relação ao valor de mercado das cotas seja no momento da própria emissão seja no momento da integralização ou em qualquer momento futuro, sendo certo que Integralização Mediante Compensação se dará apenas com relação ao valor de emissão por cota, de modo que o montante necessário para o pagamento do custo unitário de distribuição, incidente sobre o valor de emissão por cota, com a finalidade de custear os gastos da oferta de distribuição primária das cotas do HGRU, deverá ser pago pelo Vendedor em moeda corrente.

#### IV. PREMISSAS

3.1. Todos os termos e condições desta Proposta são baseados em premissas estabelecidas pelo Comprador, que devem ser entendidas como essenciais à Operação aqui pretendida, conforme seguem:

(i) Independência entre as Partes. Apesar de o Comprador nesta data deter participação no Vendedor, são partes independentes entre si, sendo que a Proposta aqui apresentada deverá ser analisada pelo Vendedor e seus cotistas de acordo com os órgãos de governança desta para sua aprovação, devendo ser considerada, ainda, a premissa prevista no inciso "ii", abaixo. Ademais, a negociação dos documentos definitivos, após a aprovação da Operação nas assembleias gerais de cotistas respectivas, caso aplicável, será realizada pelas partes e seus respectivos assessores como partes não relacionadas e cada uma buscando o melhor interesse para seus cotistas, independentemente da relação de investidor que o HGRU possui no Vendedor, sendo que os Documentos da Operação deverão conter cláusulas de declarações e garantias, indenização e demais termos e condições usuais para esse tipo de Operação.

(ii) Abstenção de Voto na Assembleia de Cotistas do Vendedor, pelo HGRU. O Comprador em razão de possuir participação de 11,20% (onze inteiros e vinte centésimos por cento) das cotas do Vendedor e conforme previsto no Art. 24, §1º, VI da Instrução CVM 472/08, conforme alterada ("ICVM nº 472"), não pretende exercer seu direito de voto na Assembleia de Cotistas do Vendedor que vier a deliberar exclusivamente sobre esta Proposta, incluindo as aprovações relativas à cisão parcial do Vendedor, à venda dos Ativos Alvo aqui prevista, ou o potencial conflito de interesses indicado no item 2.2, "d", acima. Ainda, nos termos do disposto no Art. 24, §2º, II da ICVM nº 472, caso a maioria dos demais cotistas do Vendedor aprovem expressamente, na referida assembleia, a possibilidade de o HGRU votar, então, apenas neste caso, nos resguardamos o direito de voto a ser, ou não, exercido em tal ocasião.



- (iii) Não há corretagem imobiliária. O Comprador não contratou ou foi assistido por nenhuma corretora ou recebeu qualquer tipo de assessoria imobiliária na Operação e não há qualquer tipo de taxa, corretagem ou *fee* devido a qualquer terceiro pela compra dos Imóveis.
- (iv) Não há contingências ou passivos não informados. Todas as contingências e passivos relativos aos Ativos Alvo, incluindo os Imóveis, aos seus condomínios (se aplicável), e ao Vendedor, incluindo ações judiciais ou questões de regularização imobiliária ou ambiental estão completas, precisas, corretas e suficientemente detalhadas nos documentos preparados pelo Vendedor e apresentados à Comissão de Valores Mobiliários e divulgados publicamente e periodicamente ao mercado, sendo que qualquer valor não detalhado em tais documentos e devido em razão de atos, fatos ou causas anteriores ao fechamento serão de responsabilidade do Vendedor.
- (v) Receitas e Despesas. As receitas e despesas decorrentes dos Ativos Alvo, passarão a ser direitos e obrigações (i) do novo fundo de investimento imobiliário a ser criado em decorrência da cisão aqui prevista, na data da cisão do Vendedor com relação ao percentual dos ativos e Imóveis lá previstos; e/ou (ii) do Comprador na data de fechamento da Aquisição Imobiliária e respectivo pagamento de Preço de Aquisição.
- (vi) Quebra de Contrato. A Proposta aqui apresentada bem como a conclusão da Operação não impactará ou causará a quebra de quaisquer contratos ou vencimento antecipado de quaisquer dívidas pelo Vendedor, ressalvada a aprovação a ser obtida no âmbito do CRI Una Aimorés e CRI Vila Mascote II.
- (vii) Certificados de Recebíveis Imobiliários. O CRI Una Aimorés e CRI Vila Mascote II serão mantidos, inclusive com relação a todas as suas garantias existentes e taxas vigentes, sendo premissa da Operação, e sem a qual esta Proposta e a Operação restarão sem quaisquer efeitos, a prévia aprovação de todos os passos necessários da Operação em assembleia de detentores de CRI Una Aimorés e CRI Vila Mascote II de forma a não ocasionar seus vencimentos antecipados. O CRI Escola Parque será integralmente amortizado em decorrência da recompra facultativa total a ser exercida pelo Vendedor, nos termos dos documentos do referido CRI Escola Parque e cujo pagamento será parte da Operação, podendo ser realizado diretamente pelo HGRU para a securitizadora emissora dos CRI. O Vendedor, como parte da Operação, deverá notificar a securitizadora no prazo adequado e com antecedência prevista nos documentos da referida securitização para que a recompra dos créditos ocorra de forma e na data prevista para que o fechamento da Operação seja possível. O Vendedor deverá obter as autorizações necessárias com os detentores dos referidos títulos para que a Operação ocorra e, inclusive, iniciar a sua implementação documental e, caso necessária, operacional em datas prévias à conclusão da Operação para que na data da conclusão não se torne um impeditivo para o fechamento da Operação.



- (viii) Autorização de Órgãos Governamentais. Exceto por eventual necessidade de apresentação da Operação para análise dos órgãos antitruste brasileiros, o que será analisado em conjunto pelo HGRU, pela Gestora e Administradora durante a fase de auditoria dos Imóveis, não vislumbramos qualquer necessidade de autorizações prévias ou posteriores de órgãos governamentais com relação à Operação aqui proposta.
- (ix) Inadimplência ou Renegociação. Não há inadimplência de contratos com as locatárias que não tenham sido divulgadas ao mercado. As renegociações e renovações de contratos com as locatárias estão seguindo as práticas usuais de mercado a serem verificadas pelo HGRU.
- (x) Controle dos Imóveis. Nenhum dos Imóveis faz parte de condomínios ou associações com co-propriedades de áreas. Caso haja algum condomínio ou co-propriedade sob qualquer forma, será necessário que o HGRU tenha acesso aos documentos pertinentes para verificação e será necessário seguir os ritos para a conclusão da Operação.
- (xi) Obrigação de Realização da Operação. Mediante o recebimento desta Proposta, a Administradora e a Gestora se obrigam a (a) publicar o fato relevante informando o recebimento da proposta e que será analisada pela assembleia geral de cotistas, (b) convocar a Assembleia de Cotista do Vendedor em até 2 (dois) dias a contar do recebimento desta Proposta. Caso haja a aprovação da Operação na assembleia geral extraordinária do Vendedor, tal aprovação implicará na obrigação, por parte das partes, de tomar todas as providências necessárias para efetivação da Operação, incluindo: (a) fornecer, prontamente, os documentos e informações solicitadas pelo HGRU (usualmente analisados para esse tipo de Operação), inclusive aqueles relativos à auditoria jurídica, técnica ou financeira, observados eventuais prazos necessários para a própria obtenção dos referidos documentos junto a órgãos governamentais; (b) tomar todas as providências necessárias para a realização de visitas técnicas aos Imóveis, inclusive por parte de eventuais terceiros contratados pelo HGRU ou pelo CSHG, para fins de avaliação técnica dos empreendimentos; (c) enviarem prontamente aos locatários dos Imóveis e aos co-proprietários, se aplicável, as notificações de direito de preferência conforme minutas a serem acordadas entre Comprador e Vendedor; e (d) emvidar seus melhores esforços para que a Operação seja implementada durante o Prazo de Exclusividade (definido abaixo), seguindo o cronograma tentativo proposto pelo Comprador, sendo que este poderá prorrogar automaticamente o Prazo de Exclusividade até a conclusão da Operação, nos termos indicados nesta Proposta.
- (xii) Condução Normal dos Negócios. Após o recebimento desta Proposta e até o fechamento da Operação, caso venha a ser aprovada em Assembleia de Cotistas do Vendedor, ou até a assembleia geral de cotista do Vendedor que não aprove a Operação, a Administradora e a Gestora devem continuar prestando seus serviços ao Vendedor com a mesma diligência e da forma como vinham

prestando até o momento, mantendo o curso normal dos negócios do Vendedor em todos os seus aspectos.

(xiii) A SPE não será adquirida. O Comprador não tem interesse na aquisição da SPE, por essa razão o Comprador adquirirá a Escola Mascote II diretamente da SPE ou o Vendedor poderá tornar-se o titular da Escola Mascote II, ou seja, todas as matrículas que compõe a Escola Mascote II deverão constar o registro do título aquisitivo em nome do Vendedor como proprietário direto da Escola Mascote II.

### V. CONDIÇÕES PRECEDENTES

4.1. A conclusão da Operação estará condicionada à manutenção das premissas acima descritas, ao exclusivo critério do HGRU e à implementação das condições precedentes abaixo listadas, e eventualmente outras que o HGRU entenda necessárias durante a análise dos Documentos da Operação e negociação dos documentos definitivos e em acordo com o ajustado entre as partes, observado que o Comprador poderá renunciar a quaisquer dessas condições ("Condições Precedentes"):

(i) Renúncia das Locatárias ao direito de preferência. Apresentação pelo Vendedor da renúncia expressa das locatárias dos Imóveis ao exercício do direito de preferência na aquisição dos Imóveis ou comprovação do decurso do prazo legal para exercício do direito de preferência sem manifestação de referidas locatárias;

(ii) Renúncia das Coproprietárias ao direito de preferência. Apresentação pelo Vendedor da renúncia expressa de eventuais coproprietárias dos Imóveis ao exercício do direito de preferência na aquisição dos Imóveis, caso necessário;

(iii) Due Diligence Satisfatória. A conclusão satisfatória pelo Comprador da auditoria legal, técnica e ambiental dos Imóveis, do Vendedor e dos antecessores na propriedade dos Imóveis ("Auditorias"); conclusão satisfatória pelo Comprador de diligência comercial e financeira, incluindo a análise dos contratos de locação e das locatárias dos Imóveis, bem como o enquadramento dos Imóveis à política de investimento do HGRU. A Administradora e/ou a Gestora e o representante legal da SPE, conforme o caso, disponibilizarão ao HGRU a totalidade de documentos que receberam na ocasião de compra dos Imóveis e os relatórios de diligência e avaliação que tenham elaborado sobre os Imóveis, tanto na aquisição quanto posteriormente;

(iv) Análise de conformidade dos Contratos de Locação dos Imóveis. Considerando a premissa indicada no item "vii", do Capítulo Premissas acima (manutenção dos CRI), a verificação e conclusão satisfatória, a critério do Comprador, de que a realização da Operação, considerando todas as etapas estimadas, não impactará ou causará a quebra de quaisquer obrigações ou vencimento antecipado dos



contratos de locação dos Imóveis, e, conseqüentemente, não impactará ou causará a quebra de quaisquer obrigações, vencimento antecipado, recompra compulsória ou multa indenizatória dos CRI;

- (v) Laudo de Avaliação. Obtenção de laudo de avaliação elaborado por empresa de notório reconhecimento no mercado em atividades de avaliação de empreendimentos similares aos Imóveis e determinação de valor justo de avaliação em valor a ser escolhido pelo HGRU;
- (vi) Impedimentos Legais. Inexistência de quaisquer impedimentos legais e/ou regulatórios à realização da Operação, inclusive decorrentes de alterações nas normas aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários;
- (vii) Alteração Material Adversa. Não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais que afetem os Imóveis, o HGRU ou a Vendedor;
- (viii) Aprovações CRI Una Aimorés e CRI Vila Mascote II. Caso aplicável, a aprovação da Operação, em sede de assembleia geral de titulares do CRI, nos quóruns e procedimentos previstos nos documentos respectivos de securitização, dentre outras matérias que venham a ser pertinentes, inclusive, mas não se limitando, a manutenção das estruturas, objeto, termos e condições atualmente existentes dos referidos CRI Una Aimorés e CRI Vila Mascote II;
- (ix) Aprovações Vendedor. Aprovação da Operação na Assembleia de Cotistas do Vendedor e órgãos deliberativos da SPE, se for o caso, sendo que após a aprovação na Assembleia de Cotistas do Vendedor, estes estarão obrigados a concluir a Operação, observado os termos e condições aqui previstos, incluindo a obrigação de subscrição e integralização de cotas do HGRU, se for o caso;
- (x) Aprovação HGRU. Aprovação para a efetiva captação de recursos para a emissão de cotas, em dinheiro, pelo HGRU, em montante equivalente, no mínimo, ao valor de R\$ 23.400.000,00 (vinte e três milhões e quatrocentos mil de reais) ("Valor Mínimo de Captação"). A presente Condição Precedente apenas condicionará a Operação na hipótese de ser escolhida, pelo Comprador, a estrutura de aquisição em que ocorrerá pagamento por meio da Integralização Mediante Compensação, sendo que, o CSHG poderá decidir pela continuidade ou não da Operação, independentemente da aprovação da emissão de novas cotas do Comprador ou obtenção do Valor Mínimo da Captação;
- (xi) Aprovação Interna. Aprovação da Operação e dos Documentos da Operação pelos órgãos internos de governança do CSHG na qualidade de gestora e administradora do HGRU e, portanto, em nome do HGRU; e



(xii) Aprovações Governamentais. Aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica, caso seja necessário.

## VI. EXCLUSIVIDADE

6.1. Uma vez aprovada em Assembleia de Cotistas do Vendedor, o Vendedor, a Administradora e a Gestora do Vendedor, assim como seus administradores, gestores, suas respectivas empresas controladas, coligadas, administradores e sócios, ficam obrigadas a não iniciar, analisar ou conduzir tratativas com quaisquer terceiros ou concluir quaisquer contratos, acordos ou negócios que tenham por objeto negócio similar ou igual ao que é objeto da Proposta ou ainda deixar de praticar atos que, de qualquer maneira, possam restringir ou limitar a plena implementação e efetivação da Operação; entre as restrições impostas por este regime de exclusividade, destaca-se qualquer operação que resulte em venda, promessa de venda, locação ou constituição de qualquer ônus ou gravame ou qualquer disposição, direta ou indireta, dos Imóveis até a conclusão da Operação ("Exclusividade"). Assim sendo, o Vendedor, a Administradora e a Gestora do Vendedor, assumirão o dever de Exclusividade perante o Comprador para todos os fins e efeitos legais, o qual permanecerá válido pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de aceitação desta Proposta pela Assembleia de Cotistas do Vendedor, caso aprovada, ("Prazo de Exclusividade"), prorrogáveis na forma abaixo descrita.

6.2. Considerando os diversos passos a serem concluídos para a concretização da Operação aqui proposta, caso a presente Proposta seja aprovada em Assembleia de Cotistas do Vendedor, o Comprador poderá, a seu exclusivo critério, mediante comunicação prévia por escrito (inclusive por e-mail) prorrogar o Prazo de Exclusividade até que a Operação seja concluída, ficando o Vendedor, bem como a Administradora e a Gestora do Vendedor, vinculados à deliberação havida no âmbito da Assembleia de Cotistas do Vendedor.

## VII. CONFIDENCIALIDADE

7.1. Os termos e condições da presente Proposta são confidenciais e somente podem ser divulgados mediante a prévia e expressa anuência por escrito por parte do Comprador. Adicionalmente, o presente instrumento somente pode ser utilizado para a finalidade de estruturação potencial da Operação, não devendo, sob quaisquer hipóteses, ser utilizado ou divulgado para outros fins, estando assim autorizada a sua divulgação exclusivamente para fins das deliberações do Vendedor e do Comprador necessárias à consecução da Operação.

## VIII. PRAZO DE VALIDADE

8.1. Esta Proposta será válida pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados de seu recebimento por parte do Vendedor ("Prazo de Validade"), ficando este prazo automaticamente prorrogado em caso de necessidade de convocação ou reconvocação de assembleia geral de cotistas do Vendedor, de modo que a Administradora deverá tomar todas as cautelas e adotar todas as providências necessárias para que, no momento de realização de Assembleia de Cotistas do Vendedor, a presente Proposta esteja válida e eficaz. Caso a presente Proposta seja aprovada em Assembleia de Cotistas do Vendedor dentro do prazo inicial de 180 (cento e oitenta) dias aqui previsto ou no prazo adicional, o Prazo de Validade desta Proposta será prorrogado automaticamente, a

exclusivo critério do Comprador, até a conclusão da Operação ou prazo inferior caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas e assim determinada pelo Comprador, bem como no caso de não conclusão da *due diligence* pela não entrega de informações pelo Vendedor e no caso do Comprador não ter concluído a negociação dos Documentos da Operação até o final do Prazo de Validade.

### IX. CRONOGRAMA SUGERIDO

9.1. Conforme mencionado acima nas "Condições Precedentes", nós antecipamos que a conclusão da Operação demandará diversos passos a serem seguidos pelo Comprador, pela Administradora, pela Gestora, e pelo próprio Vendedor.

9.2. A partir do momento em que a presente Proposta e a Operação sejam deliberadas e aprovadas pelos cotistas do Vendedor, reunidos em assembleia geral extraordinária, as respectivas partes deverão, de boa-fé, tomar todas as providências necessárias para a implementação da Operação no menor prazo adequadamente necessário, levando em consideração a natureza desta Operação.

9.3. Nesse sentido, o Comprador confirma que tem dedicado esforços e recursos, desde já, para a conclusão da Operação e que, após a aprovação da Operação na Assembleia de Cotistas do Vendedor, dedicará ainda mais recursos para a conclusão de todas as etapas necessárias para a Operação de forma a assegurar um processo diligente e rápido, observado o cronograma tentativo abaixo:

| Ref         | Data       | Providência  |
|-------------|------------|--|
| Em          | 26/06/2023 | (i) Envio de proposta  |
| Até         | 28/06/2023 | (ii) Convocação de Assembleia de Cotistas do Vendedor;                             |
| Até         | 13/07/2023 | (iii) Deliberação em Assembleia de Cotistas do Vendedor;                           |
| A partir de | 13/07/2023 | (iv) Abertura de Data Room com Documentos para Due Diligence;                      |
| A partir de | 13/07/2023 | (v) Início das tratativas sobre os documentos definitivos (CVCs, Escrituras, etc.) |
| A partir de | 13/07/2023 | (vi) Visitas técnicas aos Imóveis;   |
| Até         | 18/07/2023 | (vii) Convocação da Assembleia dos Titulares de CRI;                               |
| Até         | 03/08/2023 | (viii) Deliberação em Assembleia dos Titulares de CRI;                             |
| Até         | 06/08/2023 | (ix) Celebração dos CVCs, com CPs a serem cumpridas;                               |
| A partir de | 13/07/2023 | (x) Envio das cartas de direito de preferência aos locatários;                     |
| Até         | 29/09/2023 | (xi) Superação do direito de preferência aos locatários;                           |
| A partir de | 12/07/2023 | (xii) Convocação de Assembleia de Cotistas do HGRU;                                |
| A partir de | 27/07/2023 | (xiii) Deliberação em Assembleia de Cotistas do HGRU;                              |
| A partir de | 08/08/2023 | (xiv) Início Oferta de Cotas do HGRU;  |
| Até         | 09/10/2023 | (xv) Cumprimento das CPs finais e conclusão da oferta mínima de cotas do HGRU;     |

|     |            |   |
|-----|------------|---|
| Até | 10/10/2023 | (xvi) Cisão do Vendedor, criação do Vendedor 1, se necessário, e fechamento da operação de aquisição. |
|-----|------------|---|

### X. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Notificações. Todas as notificações, solicitações e comunicações referentes a esta Proposta devem ser feitas por escrito nos seguintes endereços:

A/C: Augusto Martins

End.: Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 12º andar, Itaim Bibi

Cidade de São Paulo, estado de São Paulo

CEP 04542-000


Tel.: 55 11 3701-8604

E-mail: [augusto.martins@cshg.com.br](mailto:augusto.martins@cshg.com.br) e [list.imobiliario@cshg.com.br](mailto:list.imobiliario@cshg.com.br)

10.2. Ajustes no Regulamento do Vendedor. Tendo em vista a configuração final dos ativos que poderão ser detidos pelo Vendedor, é de se considerar também eventuais ajustes necessários ao regulamento do Vendedor para fins de que este detenha, diretamente, as cotas de emissão do HGRU, na hipótese de se implementar a Integralização Mediante Compensação.

10.3. Convocação de Assembleia e próximos passos. A Administradora, eventualmente em conjunto com a Gestora, é responsável pela adequada convocação, instalação e condução da assembleia geral extraordinária, neste sentido, caso a Operação seja eventualmente aprovada, estas deverão pautar suas condutas, de forma diligente e de boa-fé, no sentido de se fazer cumprir o quanto deliberado pela referida assembleia geral extraordinária.

Assim, sendo estes os termos da Proposta, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

  
**CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII,**  
representado por sua administradora,  
**CREDIT SUISSE HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**

**Sarita Costa**

  
**Bruno F. Margato**

