

FATO RELEVANTE – Proposta de aquisição MINT**CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

Código Cadastro CVM: 318006

Código negociação B3: HGRU11

A **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53 ("Fundo" ou "HGRU"), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral, em continuidade ao Fato Relevante publicado pelo HGRU em 26 de junho de 2023, o que segue.

No dia 26 de junho de 2023, o HGRU publicou Fato Relevante para informar sobre o envio da proposta para aquisição de 100% (cem por cento) dos imóveis detidos direta e indiretamente pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL- FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 19.872.887/0001-36 ("Proposta", "Ativos Alvo" e "MINT", respectivamente).

Como informado anteriormente, a Proposta do HGRU tem uma série de premissas e etapas a serem cumpridas, que envolvem inclusive as condições relacionadas à estrutura de aquisição e ao pagamento pela aquisição dos Ativos Alvo, a serem informadas oportunamente ao mercado. Assim, diante da publicação pelo MINT, em 26 de junho de 2023, de fato relevante a respeito da Proposta, e em continuidade ao Fato Relevante do Fundo publicado na mesma data, seguem abaixo as principais características da Proposta, conforme divulgadas pelo MINT.

ESTRUTURA DE AQUISIÇÃO

Como forma de implementar a aquisição dos Ativos Alvo, uma parcela equivalente a 11,20% (onze inteiros e vinte centésimos por cento) do patrimônio líquido do MINT, representando tão somente a integralidade da participação do HGRU no MINT, poderá, a critério do Fundo, observados os termos descritos abaixo, ser cindida a um novo fundo de investimento imobiliário a ser constituído, sendo que as cotas desse novo fundo de investimento serão entregues ao HGRU ("Cisão").

A implementação da Cisão, se aprovada na assembleia geral de cotistas do MINT, deverá ser realizada como parte do fechamento desta operação como um todo, podendo ocorrer em data determinada anterior ou concomitantemente ao fechamento e conclusão da aquisição da fração restante de 88,80% (oitenta e oito inteiros e oitenta centésimos por cento) dos Ativos Alvo e do pré-pagamento de um dos CRI que oneram os Ativos Alvo.

Com relação à fração restante dos Ativos Alvo, acima mencionada, a aquisição será realizada por meio da celebração de documentos particulares e públicos necessários à transferência da propriedade e/ou dos direitos do MINT sobre os Ativos Alvo mediante o pagamento do preço de aquisição, conforme as condições da Proposta, resumidas na seção “Preço de Aquisição e Forma de Pagamento”, abaixo.

Ainda, se aprovada a Proposta na assembleia geral de cotistas do MINT, o HGRU, a seu exclusivo critério, poderá decidir pela não realização da Cisão desde que seja possível a aquisição dos Ativos Alvo mediante pagamento integral em moeda corrente. Neste caso, o pagamento pelo HGRU envolverá o desembolso ou assunção de obrigações que correspondam ao Valor Base (conforme abaixo definido).

PREÇO DE AQUISIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

O preço de aquisição toma por base o valor de R\$ 112.500.000,00 (cento e doze milhões e quinhentos mil reais) para 100% (cem por cento) dos Ativos Alvos, detidos direta e indiretamente pelo MINT (“Valor Base”), considerando os valores referentes ao preço de venda e compra dos ativos e da assunção de obrigações em operações de securitização firmadas pelo MINT e relacionadas a determinadas Ativos Alvo.

Caso, a critério do HGRU, ocorra a Cisão, e desde que atendidas as condições e mantidas as premissas da Proposta, a aquisição será de 88,80% (oitenta e oito inteiros e oitenta centésimos por cento) dos Ativos Alvo e o preço da aquisição será de R\$ 99.900.000,00 (noventa e nove milhões e novecentos mil reais) (“Preço de Aquisição 1”).

Caso, a critério do HGRU, não seja realizada a Cisão, e desde que atendidas as condições e mantidas as premissas da Proposta, a aquisição será de 100% (cem por cento) dos Ativos e o preço de aquisição será equivalente ao Valor Base (“Preço de Aquisição 2”).

Em ambos os casos, o preço de aquisição incluirá:

- (i) A assunção das obrigações de pagamento em 2 (duas) de um total de 3 (três) operações de securitização firmadas pelo MINT, em montante aproximado de R\$ 39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais).
- (ii) O exercício da recompra facultativa pelo MINT do lastro de uma das operações de securitização firmadas pelo MINT em montante aproximado de R\$ 23.400.000,00 (vinte e três milhões e quatrocentos mil reais), devendo tal valor ser pago em moeda corrente nacional pelo Fundo e utilizado obrigatoriamente para recompra facultativa total de tal emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.
- (iii) Os valores exatos a serem pagos a título de preço de aquisição ou assunção de obrigações devidas pelo MINT serão equalizados de forma a manter o valor nominal global aqui mencionado, a depender do saldo devedor das operações de securitização assumidas ou recompradas no decorrer da operação.

O pagamento do montante remanescente do Preço de Aquisição 1 (cenário em que seja realizada a Cisão) será realizado, a exclusivo critério do HGRU, em moeda corrente nacional ou mediante a

compensação, pelo MINT, dos créditos por ele detidos em razão da presente 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 MINT poderá passar a deter cotas de emissão do HGRU.

O pagamento do montante remanescente do Preço de Aquisição 2 (cenário em que não seja realizada a cisão do MINT) será realizado integralmente em moeda corrente nacional.

PREMISSAS

Todos os termos e condições da Proposta foram baseados em premissas do HGRU, que devem ser entendidas como essenciais à operação, incluindo as seguintes premissas, entre outras descritas na Proposta:

- (i) Não há contingências ou passivos não informados. Todas as contingências e passivos relativos aos Ativos Alvo e ao MINT, incluindo ações judiciais ou questões de regularização imobiliária ou ambiental estão completas, precisas, corretas e suficientemente detalhadas nos documentos preparados pelo MINT e apresentados à CVM 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 MINT ou poderão ser descontados ou ainda retidos do Preço de Aquisição, nos termos da Proposta.
- (ii) Certificado de Recebível Imobiliário. As operações de securitização a serem assumidas pelo Fundo serão mantidas, inclusive com relação a todas as suas garantias existentes e taxas vigentes, sendo premissa da operação, e sem a qual a Proposta e a operação restarão sem quaisquer efeitos, a prévia aprovação de todos os passos necessários da operação em assembleia de detentores dos respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários de forma a não ocasionar seus vencimentos antecipados. O MINT deverá obter as autorizações necessárias com os detentores dos referidos títulos para que a operação ocorra e, inclusive, iniciar a sua implementação operacional incluindo a Cisão.
- (iii) Aquisição Imobiliária. Embora, atualmente, um dos imóveis pertencentes aos Ativos Alvo ainda esteja na titularidade da sociedade MINT EDUCAÇÃO VILA MASCOTE SPE LTDA., inscrita no CNPJ 43.633.052/0001-08 ("SPE"), a aquisição pelo HGRU será do imóvel e não da SPE.

CONDIÇÕES PRECEDENTES

A conclusão da operação estará condicionada à manutenção das premissas acima entre outras descritas na Proposta, a exclusivo critério do HGRU, e à implementação das condições precedentes listadas na Proposta, e eventualmente outras que o HGRU entenda necessárias durante a análise dos

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

documentos da operação e negociação dos documentos definitivos e em acordo com o ajustado entre as partes, observado que o HGRU poderá renunciar a quaisquer dessas condições.

Dentre as condições precedentes, descritas na Proposta, se encontram a necessidade de aprovação da operação na assembleia de cotistas do MINT, bem como a realização de auditoria legal, técnica e ambiental dos Ativos Alvo, cuja conclusão seja satisfatória ao HGRU.

Por fim, a Administradora informa que serão oportunamente informadas ao mercado, nos relatórios gerenciais do HGRU ou em fatos relevantes complementares novas informações relevantes referentes à Proposta e à operação.

São Paulo, 27 de junho de 2023.

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

Instituição Administradora do

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII