

## FATO RELEVANTE – Compra de Ativos MINT FII

### 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, em continuidade aos fatos relevantes publicados em 26 e 27 de junho de 2023 ("Fatos Relevantes Anteriores"), informar aos cotistas e ao mercado em geral que o HGRU e o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 19.872.887/0001-36 ("MINT"), firmaram, nesta data, o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóveis e Outras Avenças ("Compromisso"), por meio do qual o Fundo se comprometeu a adquirir, uma vez cumpridas determinadas condições, 100% (cem por cento) dos imóveis detidos pelo MINT, conforme descritos abaixo ("Ativos"):

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

O Fundo enviou uma proposta de aquisição dos Ativos detidos direta e indiretamente pelo MINT em 26 de junho de 2023, tendo sido aprovada sem ressalvas em Assembleia Geral de Cotistas no dia 10 de agosto de 2023 ("Proposta"). O Compromisso assinado na data de hoje abrange as disposições previstas na Proposta.

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 ("Valor Base"), detidos direta e indiretamente pelo MINT, 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 aos Ativos.

A efetivação da transação poderá ser realizada pelo Fundo, a seu exclusivo critério, por meio de uma das duas opções abaixo descritas.

## **Opção 1**

Como forma de implementar a aquisição dos Ativos, uma parcela equivalente a 11,20% (onze inteiros e vinte centésimos por cento) do patrimônio líquido do MINT, representando a integralidade da participação do HGRU no MINT, será 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”).

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

A implementação da Cisão deverá ocorrer em data anterior ou concomitantemente ao fechamento e conclusão da aquisição da fração de 88,80% dos Ativos e do pré-pagamento de um dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que oneram os Ativos.

O pagamento do Preço de Aquisição 1 será realizado em moeda corrente nacional ou mediante a compensação, pelo MINT, dos créditos por ele detidos em razão da presente operação, com a colocação de ordem de investimento na 5ª emissão de cotas 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. Neste cenário, o MINT passará a deter cotas de emissão do Fundo.

## **Opção 2**

Neste cenário, não haverá evento de cisão, e a aquisição de 100% (cem por cento) dos Ativos será (a) mediante pagamento em moeda corrente; e/ou, (b) por meio da compensação, pelo MINT, dos créditos por ele detidos em razão da presente operação, com a colocação de ordem de investimento na 5ª emissão de cotas do HGRU, em montante equivalente ao crédito detido contra o HGRU, ou que seja suficiente para o atingimento da totalidade do Preço de Aquisição 2, desde que o Fundo tenha alienado a terceiros todas as cotas que detinha do MINT.

Desde que atendidas as condições e mantidas as premissas do Compromisso, a aquisição será de 100% (cem por cento) dos Ativos e o preço de aquisição será equivalente ao Valor Base (“Preço de Aquisição 2”).

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 2 será realizado integralmente em moeda corrente nacional.

Em ambos os casos (**Opção 1** ou **Opção 2**), 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, em montante mínimo de R\$ 23.400.000,00 (vinte e três milhões e quatrocentos mil reais), sendo que este valor será pago em moeda corrente nacional pelo Fundo e utilizado obrigatoriamente para recompra facultativa total de tal emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

O fechamento da operação está condicionado à implementação de uma série de condições precedentes negociadas e previstas no Compromisso, entre elas a conclusão da *due diligence* e a emissão de cotas pelo HGRU, observado que o HGRU poderá renunciar a algumas dessas condições, caso adequado às necessidades do Fundo.

Características detalhadas sobre os ativos, bem como sobre o valor mensal do aluguel e respectivo impacto na distribuição de rendimentos por cota serão devidamente detalhados pela Administradora por ocasião da conclusão do negócio, em fato relevante complementar a este, e estarão disponíveis no site da Instituição Administradora ([imobiliario.cshg.com.br](http://imobiliario.cshg.com.br)).

São Paulo, 16 de abril de 2024.

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

Instituição Administradora do

**CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**