

**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. DTVM**, 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”), e a **MINT CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.502.768/0001-80 (“Gestora”), qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL**, inscrito no CNPJ nº 19.872.887/0001-36 (“Fundo”), em complemento aos Fatos Relevantes divulgados nos dias 26/06/2023 e 05/07/2023, e a Carta da Gestora divulgada no dia 14/07/2023, vem informar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que:

- I. A Gestora realizou um processo competitivo, no intuito de captar alternativas a proposta de aquisição dos ativos que compõem a carteira do Fundo, visando otimizar os possíveis resultados a serem obtidos pelos investidores pela venda dos imóveis.
- II. Desta forma, o Fundo recebeu uma nova proposta da **HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, da qual pode ser integralmente visualizada no **ANEXO I** deste Fato Relevante (“Proposta”).
- III. Ademais, a Administradora esclarece que verificou os poderes e o mesmo está adequadamente representado.
- IV. Por fim, com tal Proposta será submetida a aprovação dos investidores por meio de uma assembleia geral de cotistas.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 20 de julho 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, 18 de julho de 2023.

**AO**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO MINT EDUCACIONAL.**

**MINT CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Rua Jeronimo da Veiga, nº 164  
Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04536-900

C/C

**GROW REAL ASSETS CAPITAL**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 5º andar  
Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-905  
A/C: Caimi Reis

Prezados Senhores,

Servimo-nos da presente proposta (“Proposta”) para expressar o interesse da HSI Gestora de Fundos Imobiliários Ltda., por sociedade controlada ou fundo de investimentos por ela administrado e/ou gerido (“HSI”), em avaliar a oportunidade de aquisição de 100,00% (cem por cento) do portfólio detido pelo Fundo de Investimento Imobiliário Mint Educacional, gerido pela Mint Capital Gestora de Recursos Ltda. (“Fundo”), composto por quatro imóveis locados, por meio de contratos atípicos, para operação no ramo educacional (“Operação Pretendida”). A área bruta locável dos respectivos imóveis perfaz 22.841m<sup>2</sup> (vinte e dois mil, oitocentos e quarenta e um metros quadrados), e os imóveis estão mais bem detalhados no **Anexo I** à presente proposta (“Imóveis”).

## **1. APRESENTAÇÃO DA HSI**

- 1.1.** A HSI é uma gestora de fundos de investimento com destacada atuação no mercado imobiliário, adquirindo e desenvolvendo companhias e ativos nos setores de galpões logísticos e industriais, *self-storage*, shopping centers, edifícios comerciais e residenciais, loteamentos residenciais e hotéis.
- 1.2.** A HSI tem dezessete anos de existência e durante esse período investiu mais de quatro bilhões de dólares em mais de trezentos ativos, totalizando dois milhões e duzentos mil metros quadrados construídos ou adquiridos em mais de cinquenta transações imobiliárias, tornando-se a maior gestora de fundos de investimento do mercado imobiliário brasileiro.
- 1.3.** Em menos de 4 anos de atuação, a HSI tornou-se uma das principais gestoras de FIIs do Brasil e, atualmente, faz a gestão de 4 FIIs listados com total de R\$ 4,0 bilhões de ativos

[www.hsinvest.com](http://www.hsinvest.com)

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729 | 7º andar | Itaim Bibi | 04538-905 | São Paulo – SP | Brasil

sob gestão e mais de 180 mil investidores. Nesse sentido, a intenção da HSI é aumentar a liquidez das cotas do HSI Renda Imobiliária por meio da pulverização e diversificação de seus ativos, que já conta com um patrimônio líquido superior a R\$ 830 milhões, alocado em 30 ativos imobiliários no setor de varejo e educação, sendo sua base de cotistas concentrada em dois principais investidores institucionais atualmente.

## 2. OPERAÇÃO PRETENDIDA E CONDIÇÕES COMERCIAIS

- 2.1. De acordo com as condições a seguir, a presente Proposta visa à aquisição, por um fundo gerido pela HSI, de 100% (cem por cento) dos Imóveis.
- 2.2. Como contraprestação pela aquisição da totalidade dos Imóveis, conforme as especificações dispostas no Anexo I, a HSI pagará o valor líquido de R\$ 69.718.843,00 (sessenta e nove milhões, setecentos e dezoito mil, oitocentos e quarenta e três reais) (“Preço Proposto”) o qual considera: (i) valor de avaliação (*enterprise value*) dos Imóveis no montante de R\$ 131.500.000,00 (cento e trinta e cinco milhões e quinhentos mil reais), com base em um *cap rate* de 9,3% (nove inteiros e três décimos por cento) deduzido do montante de de R\$ 61.781.157,00 (sessenta e um milhões, setecentos e oitenta e um mil, cento e cinquenta e sete reais) correspondente ao saldo devedor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários atualmente existentes em relação aos Imóveis (“CRIs”); (ii) previsão, em relação aos Contratos de Locação, (ii.a) que os aluguéis vigentes, devidos por meio de contratos atípicos, totalizam R\$ 1.019.122,00 (um milhão, dezenove mil, cento e vinte e dois reais) por mês, pelos prazos relacionados no Anexo I, correspondente a uma média de R\$ 44,62/m<sup>2</sup> (quarenta e quatro reais e sessenta e dois centavos por metro quadrado); (ii.b) que os Contratos de Locação preveem que a multa devida pela Locatária em caso de rescisão antecipada corresponde a 100% (cem por cento) dos aluguéis vincendos, com exceção da locação sobre o Imóvel Una Aimorés, (conforme definido no Anexo I), cuja multa deve ser correspondente a 100% (cem por cento) dos aluguéis vincendos até 5º ano de vigência e, após, a 50% (cinquenta por cento) dos aluguéis vincendos; e (iii.c) em relação aos CRIs, inexistência de qualquer multa, penalidade, remuneração, *fee* ou alteração de taxa envolvendo a transferência dos Imóveis e sucessão da HSI na posição de cedente da operação.
- 2.3. O Preço Proposto poderá ser quitado mediante dação em pagamento de quotas de emissão do HSI Renda Fundo de Investimento Imobiliário, sendo que o pagamento integral do preço líquido corresponderá à dação de 744.700 (setecentas e quarenta e quatro mil e setecentas) quotas, considerando um valor patrimonial de R\$ 92,36 (noventa e dois reais e trinta e seis centavos) por quota com data base de 30/06/2023, a ser pago após a superação satisfatória das Condições Precedentes (conforme abaixo definido) e mediante a formalização dos respectivos instrumentos definitivos.

## 3. CONDIÇÕES PRECEDENTES, AUDITORIA E DOCUMENTOS DEFINITIVOS

**3.1.** Sem prejuízo de outras condições estabelecidas nesta Proposta, a conclusão da Operação Pretendida pela HSI estará sujeita às seguintes condições (“Condições Precedentes”):

- (a) satisfatória conclusão, a critério exclusivo da HSI, de diligência legal, de *compliance*, técnica, financeira, contábil, ambiental e urbanística e de outros aspectos relevantes dos Imóveis, seus proprietários e respectivos antecessores, que possibilitem à HSI confirmar que não existem impedimentos, passivos ou pendências que coloquem em risco a Operação Pretendida ou que impactem na precificação desta Proposta (“Auditoria”);
- (b) aprovação do presente negócio pelo comitê de investimentos da HSI;
- (c) inexistência de qualquer alteração ou proposta de alteração nas leis e regulamentos aplicáveis aos gestores e administradores de fundos de investimento e/ou aos fundos de investimento e/ou ao mercado brasileiro de capitais, que possa impactar a Operação Pretendida ou que alterem de qualquer forma os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados a distribuições públicas de cotas de fundos de investimento imobiliários e/ou de certificados de recebíveis imobiliários;
- (d) a captação de recursos por meio de ofertas públicas de cotas e/ou operação de securitização de recebíveis com esforços restritos de colocação, regida pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, ou pela Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, em montante suficiente para pagamento do Preço Proposto (“Captação”);
- (e) aprovação dos atuais credores dos CRIs para alteração do cedente da operação, transferência dos Imóveis e demais deliberações necessárias para consecução da Operação Pretendida;
- (f) aprovação da Operação Pretendida pelo administrador e pelos quotistas do HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário; e
- (g) que a HSI aprove os termos e condições dos Contratos de Locação, confirmando que as premissas indicadas na Cláusula 2.2 são corretas e completas, bem como que (g.1) existe (ou existirá) vedação aos respectivos locatários dos Imóveis para realização de qualquer tipo de compensação com valores devidos a título de aluguel; (g.2) renúncia, durante o prazo atípico, ao direito de propor revisão do valor do aluguel; e (g.3) que as garantias estão devidamente constituídas, válidas e eficazes.

**3.2.** A HSI está apta a iniciar imediatamente os trabalhos e estudos relacionados e necessários para conclusão da Auditoria e superação das Condições Precedentes, dispondo de assessores pré-selecionados para contratação caso a presente Proposta

seja aprovada pelo Fundo.

- 3.3. A HSI estima que poderá concluir a Auditoria e a verificação das Condições Precedentes em até 90 (noventa) dias a contar da disponibilização dos documentos e informações necessárias pelo Fundo (“Prazo da Auditoria”). A lista de informações e documentos necessários para a conclusão da Auditoria e superação das demais Condições Precedentes serão encaminhados para o Fundo em até 5 (cinco) dias a contar do aceite da presente Proposta. O prazo da Auditoria será automático e proporcionalmente acrescido pelo período de atraso correspondente à entrega e/ou complementação da documentação solicitada.
- 3.4. Se, ao final do período acima mencionado, a HSI julgar insatisfatória a Auditoria, comunicará ao Fundo a esse respeito, estando apta a declarar a presente Proposta extinta de pleno direito, sem qualquer penalidade de parte a parte. Por outro lado, se o resultado da Auditoria for positivo, comunicará V.Sas. a respeito de tal resultado, aplicando-se o disposto na Cláusula 3.5 abaixo.
- 3.5. Com a superação da Auditoria as Partes celebrarão os instrumentos de venda e compra que deverão prever, dentre outras condições, as demais Condições Precedentes pendentes de superação para conclusão da Operação Pretendida, dentre elas a conclusão da Captação, a serem superadas em até 30 (trinta) dias.
- 3.6. Com a superação da integralidade das Condições Precedentes estabelecidas nos contratos preliminares, as Partes celebrarão os instrumentos definitivos, quando então será formalizada a Operação Pretendida e a HSI efetuará o pagamento do Preço Proposto (“Data de Fechamento”). Por outro lado, caso as Condições Precedentes não sejam superadas, os contratos preliminares restarão extintos e sem efeito, voltando as Partes aos *status quo ante*, sem qualquer penalidade de parte a parte.

#### 4. CONFIDENCIALIDADE E EXCLUSIVIDADE

- 4.1. A presente Proposta é entregue sob a premissa de manutenção da confidencialidade de todos os seus termos e de sua própria existência.
- 4.2. A HSI poderá reputar sem efeito e inoperantes as condições comerciais ora manifestadas caso a existência da presente proposta ou seu conteúdo sejam divulgados a terceiros sem a prévia autorização por escrito da HSI.
- 4.3. Com o aceite da presente Proposta e pelo prazo relacionado na Cláusula 3.3 e Cláusula 3.5 acima, o Fundo obriga-se a manter e observar exclusividade em favor da HSI para realização da Operação Pretendida. Durante referido prazo, se obrigam a comunicar a interrupção de qualquer tratativa envolvendo a Operação Pretendida com terceiros, do mesmo modo que caso o Fundo ou suas controladas venham a ser contatados por qualquer instituição e o objeto de tal contratação esteja relacionado a quaisquer transações relacionadas à Operação Pretendida, deverá comunicar tal fato

imediatamente à HSI.

## 5. NATUREZA NÃO VINCULANTE

- 5.1. Com exceção da obrigação de Confidencialidade e Exclusividade acima, os termos e condições aqui previstos não são vinculantes entre as partes e, por consequência, esta Proposta não cria qualquer obrigação (ou expectativa) a nenhuma das partes de concluir a Operação Pretendida. A vinculação dos termos e condições ora tratados dependerá de futuro documento a ser firmado no âmbito dos instrumentos definitivos, após o aceite da presente Proposta pelo Fundo.

## 6. VALIDADE E CESSÃO

- 6.1. A presente Proposta terá validade de 15 (quinze) dias contados da presente data, finda a qual, caso não seja devolvida com o “de acordo” abaixo do Fundo, restará extinta de pleno direito.
- 6.2. A HSI poderá ceder os direitos e obrigações objeto da presente Proposta para um veículo societário de propósito específico ou para um fundo de investimentos por ela administrado ou gerido, concordando o Fundo expressamente com referida cessão.

Nestes termos, ficamos à disposição para qualquer esclarecimento que se mostre necessário e aguardamos o “de acordo” abaixo do Fundo no prazo ajustado nesta Proposta.

## 7. CONTATO

As comunicações, dúvidas e eventuais esclarecimentos relacionados à presente Proposta podem ser direcionados para os seguintes contatos:

### HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

A/C. Felipe Gaiad / Matheus Mota

E-mails. [felipe.gaiad@hsinvest.com](mailto:felipe.gaiad@hsinvest.com) / [matheus.mota@hsinvest.com](mailto:matheus.mota@hsinvest.com)

End. Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729, 7º andar, São Paulo/SP, CEP: 04538-905

Tel. (11) 3127 5500

Atenciosamente,

### HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

---

Felipe Gaiad

---

Angel David Ariaz

De acordo em \_\_\_/\_\_\_/2023



HEMISFÉRIO SUL  
INVESTIMENTOS

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL**, por sua gestora, **MINT CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

[www.hsinvest.com](http://www.hsinvest.com)

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729 | 7º andar | Itaim Bibi | 04538-905 | São Paulo - SP | Brasil

**D4Sign** 7fad240b-0b15-4ef9-bded-7f8719d96fb1 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>  
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

**ANEXO I**  
**À PROPOSTA DA HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS**  
**PARA AQUISIÇÃO DO PORTFÓLIO MINT11**

ATIVO	ENDEREÇO	ABL (m <sup>2</sup> )	LOCATÁRIO	FIADOR	VALOR DE LOCAÇÃO	PRAZO	SALDO DÍVIDA (CRI)	TAXA DÍVIDA (CRI)	PRAZO (CRI)
Una Aimorés	Rua dos Aimorés, 1451, BH/MG.	9.738	UNA	Anima Educação	R\$ 422.432,00	mar/30	R\$ 27.608.718,27	IPCA + 6,5%	03/2030
Escola Parque	Rua Pedra de Itauna, 111, RJ/RJ	5.588	Escola Parque	Bahema Educação	R\$ 353.576,00	jun/30	R\$ 22.118.068,13	IPCA + 8,5%	06/2030
Colégio POP	Praça Pe Aleixo Monteiro Mafra, 18 São Miguel Paulista – SP	4.226	Rede Decisão - Colégio POP	Insignia Educação	R\$ 89.542,00	mar/31	N/A	N/A	N/A
Escola Mais	Rua Gustavo da Silveira, 164 Vila Santa Catarina – SP	3.289	Escola Mais	Bahema Educação	R\$ 153.572,00	jun/36	R\$ 12.054.371,35	IPCA + 7,0%	07/2036

[www.hsinvest.com](http://www.hsinvest.com)

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729 | 7º andar | Itaim Bibi | 04538-905 | São Paulo – SP | Brasil