

CONSIDERAÇÕES DA GESTORA SOBRE OS FATOS RELEVANTES PUBLICADOS EM 26 DE JUNHO DE 2023 E 20 DE JULHO DE 2023, REFERENTES AO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL

Em complemento à Carta da Gestora divulgada em 14 de julho de 2023 e em atenção aos fatos relevantes divulgados em 26 de julho de 2023 e 20 de julho de 2023 por **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL**, inscrito no CNPJ sob o nº 19.872.887/0001-36 (“**FII MINT**” ou “**Fundo**”), que trataram (A) das propostas de aquisição dos ativos que compõem a carteira do Fundo apresentadas por (i) **CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**Proposta CSHG**” e “**CSHG**”); e (ii) **HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (“**Proposta HSI**”), proposta esta recebida no âmbito do processo competitivo aberto pela **MINT CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.502.768/0001-80, na qualidade de gestora do FII MINT (“**Gestora**”); e (B) da solicitação de convocação de Assembleia Geral Extraordinária (“**AGE**”) nos termos do artigo 19, §1º, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008; a Gestora, vem, por meio desta, informar aos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”) e ao mercado em geral que:

- I. De forma a garantir aos investidores informações precisas para pautar sua decisão sobre a Proposta CSHG, a Gestora enviou ao CSHG pedido de esclarecimentos sobre pontos específicos relacionados à Proposta CSHG (**Anexo I**), as quais foram formalmente respondidas em 25 de julho de 2023 conforme **Anexo II** a esta comunicação.
- II. Adicionalmente, a Gestora, de forma a facilitar a análise pelos Cotistas da Proposta CSHG e Proposta HSI, apresenta abaixo quadro comparativo entre as referidas propostas:

	CSHG - HGRU11	HSI
Valor Aquisição Total	R\$112.500.000,00	R\$131.500.000,00
Desconto sobre cota Patrimonial	~21%	~1%
P/PVPA	0,79	0,99
Pagamento de multa de pré-pagamento dos CRIs?	Sim	Não
Multa- Impacto por cota	R\$1,10	0
Exclusividade (Dias)	180 +180	90

A Gestora destaca que o exercício do direito de voto na AGE é de única e exclusiva responsabilidade de cada Cotista. Sendo assim, a Gestora não se responsabiliza pelo voto ou por qualquer decisão tomada pelos Cotistas na AGE, cabendo a cada Cotista analisar de forma independente as matérias a serem deliberadas e votar visando seu melhor interesse. Adicionalmente, a Gestora recomenda aos investidores que avaliem com cuidado os potenciais impactos para o Fundo e seus cotistas, decorrentes das matérias objeto de deliberação, bem como que votem na AGE.



A Gestora se coloca à disposição dos cotistas para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários, pelo endereço eletrônico fii@mintcapital.com.br

26 de julho de 2023

MINT CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.



São Paulo, 12 de julho de 2023

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

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

CEP 04542-000 – São Paulo/SP

A/C Augusto Martins

E-mail: augusto.martins@cshg.com.br e list.imobiliario@cshg.com.br

Com cópia:

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

A/C Allan Hadid

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte

CEP: 22250-040 - Rio de Janeiro/ RJ

Ref.: Questionamentos à proposta para aquisição dos imóveis detidos pelo Fundo de Investimento Imobiliário Mint Educacional FII, datada de 26 de junho de 2023

Prezados,

A **MINT CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.502.768/0001-80 ("Gestora"), na qualidade de gestora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 19.872.887/0001-36 ("Mint FII"), neste ato, vem, respeitosamente, em atenção à proposta enviada por CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53 ("HGRU"), para aquisição dos imóveis detidos direta e indiretamente pelo Mint FII, datada de 26 de junho de 2023 ("Proposta"), em cumprimento ao seu dever fiduciário previsto na legislação em vigor, bem como cumprindo os termos do Regulamento do Mint FII, de agir sempre visando o único e exclusivo benefício dos cotistas do Mint FII ("Cotistas"), solicitar os seguintes esclarecimentos sobre os termos da Proposta:

I. CRI Escola Parque

1. Nos termos da alínea "e)" do item 2.5 da Proposta, o Preço de Aquisição apresentado incluiria 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"). Conforme consta na Proposta, o HGRU realizaria, por conta e ordem do Mint FII, o pagamento à securitizadora dos CRI Escola Parque de todos os valores devidos em razão do pré-pagamento do saldo devedor e consequente teria liquidação dos CRI Escola Parque.

2. Ocorre que referido pagamento se enquadraria como recompra facultativa, nos termos da Cláusula 7.2 do Termo de Securitização dos CRI Escola Parque, gerando a amortização antecipada obrigatória dos CRI Escola Parque e sujeitando o Mint FII ao pagamento de prêmio de até 3% sobre o valor de recompra ("Prêmio CRI Escola Parque"). Conforme mencionado na Proposta, o pagamento de referida multa também estaria incluso no Preço de Aquisição.

3. Entretanto, o único titular dos CRI Escola Parque é o CSHG Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário, fundo administrado e gerido pela mesma administradora e gestora do HGRU. Isto é, uma parte relacionada do HGRU receberia o prêmio pela amortização antecipada dos CRI Escola do Parque, o que compõe o Preço de Aquisição.

4. Com base nesses elementos, solicita-se que sejam apresentados os seguintes esclarecimentos:

(i) Por que o HGRU entende que a quitação dos CRI Escola do Parque é necessária para a conclusão da operação? Qual o motivo dos CRI Escola do Parque possuir um tratamento diferenciado em relação aos CRI Una Aimorés e o CRI Vila Mascote II?

(ii) Justificativa para não ser solicitado *waiver* em relação ao pagamento do valor do Prêmio CRI Escola Parque?

(iii) A alínea "a)" do item 2.6 da Proposta menciona o montante mínimo de R\$ 23.400.000,00 (vinte e três milhões e quatrocentos mil reais) sendo alocado para pagamento da recompra facultativa dos CRI Escola Parque. Qual foi o cálculo realizado para obter este valor? Qual seria o valor de multa?

II. Cisão do Mint FII

5. Conforme previsto no item 2.2, alínea "c)" da Proposta, o HGRU propõe que a Assembleia Geral de Cotistas do Mint FII delibere, entre outros assuntos, pela realização de cisão do Mint FII.

6. A cisão proposta seria realizada em razão do HGRU ser cotista do Mint FII, com participação de 11,20% (onze inteiros e vinte centésimos porcentos) das cotas emitidas pelo Mint FII. A parcela cindida corresponderia à fração do patrimônio líquido do HGRU que corresponde aos imóveis e os demais direitos, obrigações e passivos decorrentes de tal percentual.

7. A parcela cindida seria vertida a um novo fundo de investimento imobiliário a ser constituído, o qual teria o mesmo regulamento e características que o Mint FII e suas cotas seriam integralmente detidas pelo HGRU.

8. A Proposta menciona ainda que tal cisão poderia ocorrer de forma concomitante ao fechamento ou em data anterior à aquisição dos imóveis.

9. Considerando que as informações relativas à cisão proposta se limitaram ao relatado acima, solicitamos os seguintes esclarecimentos sobre a estrutura de cisão proposta:

- (i) Qual a motivação e os benefícios da realização da cisão para os cotistas do Mint FII?
- (ii) Após a cisão e criação do novo fundo de investimento imobiliário, qual seriam as próximas etapas para que o HGRU se torne proprietário dos imóveis?
- (iii) Por qual motivo o HGRU entende ser viável a realização da cisão como parte do fechamento da operação, e não uma condição precedente?

III. Custos da operação

10. O item 2.2.1 da Proposta menciona que os custos relacionados ao ITBI, emolumentos de registro de imóveis e demais atos públicos e notariais necessários para a transferência dos imóveis ao HGRU sejam pagos pelo HGRU, incluindo os custos envolvidos na abertura de eventual novo fundo de investimento imobiliário.

11. Entretanto, os custos e emolumentos para eventual aprovação que se faça necessária perante autoridades governamentais serão arcados pelo Mint FII e pelo HGRU.

12. Nesse sentido, são necessários os seguintes esclarecimentos:

- (i) Quais seriam as aprovações governamentais que o HGRU entende necessárias para a estrutura proposta?
- (ii) Quais valores envolvidos em tais aprovações?

IV. Integralização mediante compensação

13. As condições de pagamento do preço de aquisição da Proposta estabelecem que, a exclusivo critério do HGRU, poderá ocorrer a compensação pelo Mint FII dos créditos detidos contra o HGRU em razão da operação com a colocação de ordem de investimento nas cotas de

emissão do HGRU, de modo que, em razão de integralização de cotas emitidas pelo HGRU, o Mint FII se tornaria cotista do HGRU.

14. Sobre a forma de pagamento proposta, solicitamos os seguintes esclarecimentos:

- (i) No que consistiria e como funcionaria a "ordem de investimento" mencionada na Proposta?
- (ii) Qual o motivo do HGRU entender que a forma de pagamento deva ser estabelecida a exclusivo critério do HGRU, sem considerar os interesses dos cotistas do Mint FII?
- (iii) Como funcionaria a eventual obrigação do Mint FII em subscrever cotas do HGRU considerando que as novas cotas a serem emitidas seriam objeto de oferta pública? Favor descrever em detalhes o funcionamento da obrigação de integralizar e o seu impacto ao Mint FII e seus cotistas.
- (iv) O item 2.11 da Proposta menciona que o preço de subscrição das cotas do HGRU deverá considerar o valor patrimonial das cotas no mês anterior, somado aos custos e despesas da emissão. Favor indicar quais custos e despesas e os respectivos valores que serão considerados?
- (v) Quem seria responsável pelo pagamento dos custos e despesas da emissão do HGRU? Haverá o pagamento de alguma taxa extra de distribuição ou qualquer outra taxa que não a taxa de administração à gestora e/ou administradora do HGRU?
- (vi) Qual o motivo dos custos da emissão serem pagos pelo Mint FII? Como ocorreria o pagamento de tais custos?
- (vii) Qual o motivo do valor mínimo de captação mencionado no item 4.1, (x) da Proposta coincidir com o valor do montante mínimo previsto no item 2.6, "a)" da Proposta?

V. Exclusividade

15. O capítulo VI da Proposta prevê a obrigação de exclusividade para o Mint FII, sua administradora, sua gestora, assim como seus administradores, gestores, empresas controladas, coligadas, administradores e sócios. A referida obrigação seria vinculante a partir da aprovação da operação da assembleia de cotistas do vendedor, sendo válida pelo prazo de 180 dias e prorrogável por exclusivo critério do HGRU.

16. Considerando que a administradora e a gestora possuem o dever legal de maximizar o valor do investimento de seus cotistas, a existência de uma obrigação de exclusividade com o alcance proposto poderia gerar questionamentos em relação ao cumprimento do dever de

diligência da administradora e da gestora do Mint FII. Neste sentido gostaríamos dos seguintes esclarecimentos:

- (i) qual o objetivo da exclusividade em relação à administradora e à gestora do Mint FII;
- (ii) explicação detalhada da extensão e do funcionamento da exclusividade;
- (iii) justificativa da necessidade de extensão do prazo de 180 dias.

17. Por fim, este documento visa unicamente compreender sobre a proposta enviada. Copiamos a Administradora para que avalie a necessidade de publicação sobre esta comunicação no melhor interesse dos investidores do Mint FII.

18. Nos colocamos à disposição de V.Sas., caso sejam necessárias quaisquer discussões ou esclarecimento sobre a presente.

Atenciosamente,

MINT CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

São Paulo, 25 de julho de 2023.

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

A/C: Cássio Beldi Hubner

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

CEP 04536-900

cassio@mintcapital.com.br

Com cópia:

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

ri.fundoslistados@btgpactual.com

ol-juridico@btgpactual.com

ol-reguladores@btgpactual.com

Ref.: **RESPOSTA AOS QUESTIONAMENTOS ENCAMINHADOS PELA MINT CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., EM 12 DE JULHO DE 2023, REFERENTES À 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"), neste ato representado por sua administradora, Credit Suisse Hedging Griffo 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 Gestora e Administradora, respectivamente, do Fundo de Investimento Imobiliário Mint Educacional- FII, inscrito no CNPJ sob o nº 19.872.887/0001-36 ("FII MINT"), os esclarecimentos aos questionamentos encaminhados pela Gestora do FII MINT em 12 de julho de 2023 ("Carta MINT"), referentes à proposta para aquisição, pelo HGRU, de 100% (cem por cento) dos Ativos Alvo detidos, direta e indiretamente, pelo FII MINT, datada de 26 de junho de 2023 ("Proposta").

Os esclarecimentos apresentados abaixo, seguem a mesma ordem de tópicos e perguntas apresentadas na Carta MINT.

Todos os termos utilizados em letra maiúscula, que não tenham sido aqui definidos, terão os significados a eles atribuídos na Proposta.

I. ESCOLA PARQUE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

1.1. Questionamento MINT: Por que o HGRU entende que a quitação dos CRI Escola do Parque é necessária para a conclusão da operação? Qual o motivo dos CRI Escola do Parque possuir um tratamento diferenciado em relação aos CRI Una Aimorés e o CRI Vila Mascote II?

Considerações CSHG: A quitação dos CRI Escola Parque tem como objetivo a diminuição da alavancagem ao adquirir os Ativos Alvo.

1.2. Questionamento MINT: Justificativa para não ser solicitado waiver em relação ao pagamento do valor do Prêmio CRI Escola Parque?

Considerações CSHG: A condição de pré-pagamento já está prevista nos documentos do CRI Escola Parque, motivo pelo qual não há necessidade de *waiver*.

1.3. Questionamento MINT: A alínea "a)" do item 2.6 da Proposta menciona o montante mínimo de R\$ 23.400.000,00 (vinte e três milhões e quatrocentos mil reais) sendo alocado para pagamento da recompra facultativa dos CRI Escola Parque. Qual foi o cálculo realizado para obter este valor? Qual seria o valor de multa?

Considerações CSHG: Segue abaixo memória de cálculo:

CRI Escola parque (saldo data ref. Proposta)	-22.909.841
Multa pré-pagamento	2,50%
Multa financeiro	-572.746
Financeiro	-23.482.587

II. CISÃO DO FII MINT

2.1. Questionamento MINT: Qual a motivação e os benefícios da realização da cisão para os cotistas do Mint FII?

Considerações CSHG: Considerando as possíveis estruturas de aquisição e formas de pagamento presentes na Proposta, a cisão tem como objetivo evitar que o HGRU detenha cotas do próprio HGRU ao final da operação.

2.2. Questionamento MINT: Após a cisão e criação do novo fundo de investimento imobiliário, qual seriam as próximas etapas para que o HGRU se torne proprietário dos imóveis?

Considerações CSH: Posteriormente HGRU poderá, se quiser, liquidar o fundo cindido.

2.3. Questionamento MINT: Por qual motivo o HGRU entende ser viável a realização da cisão como parte do fechamento da operação, e não uma condição precedente?

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Considerações CSHG: Não é necessário fazer previamente, até porque se não cumpridas as demais condições precedentes a reversão representa um custo exclusivo do vendedor. Adicionalmente, no contexto da operação, a cisão se insere dentre uma das possíveis estruturas de aquisição dos Ativos Alvo, e não como uma condição precedente.

III. CUSTOS

3.1. Questionamento MINT: *Quais seriam as aprovações governamentais que o HGRU entende necessárias para a estrutura proposta?*

Considerações CSHG: CADE, caso aplicável.

3.2. Questionamento MINT: *Quais valores envolvidos em tais aprovações?*

Considerações CSHG: Em média, uma despesa de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil) para cada parte.

IV. INTEGRALIZAÇÃO / COMPENSAÇÃO

4.1. Questionamento MINT: *No que consistiria e como funcionaria a "ordem de investimento" mencionada na Proposta?*

Considerações CSHG: Subscrição de cotas de emissão HGRU. A ser quitada via compensação no escriturador, com os créditos detidos pelo MINT (vendedor) contra o HGRU (comprador) em razão da celebração dos instrumentos de aquisição.

4.2. Questionamento MINT: *Qual o motivo do HGRU entender que a forma de pagamento deva ser estabelecida a exclusivo critério do HGRU, sem considerar os interesses dos cotistas do Mint FII?*

Considerações CSHG: A condição em questão é estabelecida na proposta e cabe aos cotistas decidirem se a aceitam ou não. Independentemente da forma de pagamento escolhida (compensação ou dinheiro), o valor de aquisição será o mesmo.

4.3. Questionamento MINT: *Como funcionaria a eventual obrigação do Mint FII em subscrever cotas do HGRU considerando que as novas cotas a serem emitidas seriam objeto de oferta pública?*

Considerações CSHG: Obrigação a ser prevista nos documentos a serem negociados para a aquisição dos Ativos Alvo, onde o FII MINT deverá proceder com a subscrição de cotas de emissão do HGRU. Referida subscrição seria quitada via compensação no escriturador, conforme indicado no item 4.2, acima. Adicionalmente, deve se considerar as possíveis estruturas de aquisição contidas na Proposta,

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

as quais serão escolhidas a critério do HGRU e de acordo com a viabilidade de cada uma, de modo que o impacto ao FII MINT é, ao final da operação, deter dinheiro e cotas, ou apenas dinheiro.

4.4. Questionamento MINT: *O item 2.11 da Proposta menciona que o preço de subscrição das cotas do HGRU deverá considerar o valor patrimonial das cotas no mês anterior, somado aos custos e despesas da emissão. Favor indicar quais custos e despesas e os respectivos valores que serão considerados?*

Considerações CSHG: Os custos serão de 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) ou menos, a ser deliberado em assembleia do HGRU. O valor de emissão das cotas do HGRU é de R\$ 123,51 (cento e vinte e três reais e cinquenta e um centavos)

4.5. Questionamento MINT: *Quem seria responsável pelo pagamento dos custos e despesas da emissão do HGRU? Haverá o pagamento de alguma taxa extra de distribuição ou qualquer outra taxa que não a taxa de administração à gestora e/ou administradora do HGRU?*

Considerações CSHG: Como em qualquer emissão os custos são pagos pelo coordenador da Oferta, e serão arcados pelos investidores com o custo unitário de distribuição (taxa de distribuição primária), incidente sobre o valor de emissão por cota, mediante a subscrição das cotas objeto da oferta. Neste cenário, o FII MINT (vendedor) deverá arcar com o custo unitário de distribuição, subscrevendo as cotas de emissão do HGRU na oferta, como qualquer outro investidor.

4.6. Questionamento MINT: *Qual o motivo dos custos da emissão serem pagos pelo Mint FII? Como ocorreria o pagamento de tais custos?*

Considerações CSHG: A subscrição em uma oferta pública deve ser feita em condições iguais a qualquer outro investidor que subscreva cotas. O pagamento de tais custos, pelo FII MINT, deverá ser realizado em dinheiro, sendo este um dos pontos da proposta e suas condições.

4.7. Questionamento MINT: *Qual o motivo do valor mínimo de captação mencionado no item 4.1, (x) da Proposta coincidir com o valor do montante mínimo previsto no item 2.6, "a)" da Proposta?*

Considerações CSHG: Nenhum motivo, trata-se de uma coincidência. O pagamento dos R\$ 23.400.000,00 (vinte e três milhões e quatrocentos mil reais) não depende de captação (comprador tem esse recurso em caixa).

V. EXCLUSIVIDADE

5.1. Questionamento MINT: *Qual o objetivo da exclusividade em relação à administradora e à gestora do Mint FII?*

Considerações CSHG: A exclusividade em questão refere-se ao negócio proposto e é uma das condições estabelecidas na proposta. Sendo assim, após a aprovação da Proposta, as partes envolvidas devem tomar as medidas necessárias para concluir a operação, garantindo que, durante o período de exclusividade, os Ativos Alvos não sejam oferecidos a terceiros

5.2. *Questionamento MINT: Explicação detalhada da extensão e do funcionamento da exclusividade.*

Considerações CSHG: A Gestora e Administradora estão 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 pelo 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 FII MINT, a Administradora e a Gestora do FII MINT, assumirão o dever de Exclusividade perante o HGRU 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 da Proposta pela Assembleia de Cotistas do FII MINT, caso aprovada, ("Prazo de Exclusividade"), prorrogáveis na forma descrita na Proposta.

5.3. *Questionamento MINT: Justificativa da necessidade de extensão do prazo de 180 dias.*

Considerações CSHG: Expectativa de prazo para concluir a transação. Com base em nossa experiência em operações semelhantes e levando em consideração todas as condições e medidas necessárias para a conclusão da Operação, estimamos um prazo inicial de 180 dias, que poderá ser prorrogado por mais 180 dias.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer outros 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.