

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
MINT EDUCACIONAL REALIZADA EM 10 DE AGOSTO DE 2023  
CNPJ n.º 19.872.887/0001-36**

**01. DATA, HORA, LOCAL:**

Às 15:00 horas do dia 10 de agosto de 2023, nas dependências da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** (“Administradora”), localizada na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar.

**02. MESA:**

**Presidente:** Rodrigo Ferrari.

**Secretária:** Luana Dias.

**03. CONVOCAÇÃO:**

Convocação enviada em 26 de julho de 2023.

**04. QUÓRUM:**

Presentes: (i) cotistas representantes de 79,99% (setenta e nove inteiros e noventa e nove centésimos por cento) das cotas em circulação, na presente data, conforme lista de presença arquivada na sede da Administradora (“Cotistas”); (ii) representantes da MINT GESTORA DE RECURSOS LTDA., na qualidade de gestora de carteiras do Fundo (“Gestora”); e (iii) representantes da Administradora.

**05. ESCLARECIMENTOS INICIAIS:**

A Administradora deu início à assembleia precisamente às 15h15, indicando os nomes das pessoas mencionadas no item 02 como presidente e secretária, o que foi aceito pelos Cotistas presentes. Em seguida, o Presidente questionou se teria cotista conflitado e que o mesmo deveria se declarar na manifestação de voto.

A Gestora declarou que, em sua opinião, os Cotistas do Fundo que sejam locatários dos Ativos do Fundo, ou, ainda que sejam acionistas relevantes dos referidos locatários teriam conflito de interesse e deveriam se declarar como impedidos de votar. Em seguida, compartilhou apresentação apontando diferenças dos termos e condições das propostas apresentadas, quais seja, da CSHG e HSI, conforme abaixo:

	<b>CSHG</b>	<b>HSI</b>
Preço	112.5MM	131.5MM
Pagamento	\$ ou cotas	\$ ou cotas
Prazo exclusividade	180+180	90
Custos com partes relacionadas	Sim	Não

Em seguida, apresentaram a proposta da Gestora, qual seja: (i) continuar com o processo competitivo: entendemos que ainda existe um potencial importante a ser colhido na estratégia – e que o pior já ficou para trás. Seja com novas ofertas; seja com reciclagens do portfólio e vendas individualizadas; e (ii) vender os ativos: se os cotistas entendem que o melhor é vender os ativos, a proposta da HSI é amplamente superior.

Cotista representando, aproximadamente, 11,20% (onze inteiros vinte centésimos por cento), se manifestou no sentido de apontar que a proposta apresentada pelo HGRU não prevê pagamento a parte relacionada, em contradição ao apresentado pela Gestora.

A Gestora justificou que, em sua percepção, entende como pagamento à parte relacionada o fato de o HGRU demandar como parte da oferta de compra o pré-pagamento do CRI devido integralmente por fundo gerido e administrado pelo mesmo gestor e administrador do HGRU.

Cotista representando 10,77% (dez inteiros e setenta e sete centésimos por cento), questionou qual o posicionamento da Administradora quanto ao cotista conflitado, aventado pela Gestora.

A Administradora respondeu à Gestora e aos Cotistas, novamente, de que, apesar das opiniões manifestadas, não foram observadas nenhuma das hipóteses de conflito de interesses objetivo, nos termos do artigo 24, incisos I ao V, da Instrução CVM 472, sendo que o conflito de interesses previsto no inciso VI do referido dispositivo deve ser declarado pelo próprio Cotista, não cabendo o impedimento do exercício do direito de voto pela Administradora, de ofício. Ainda, ressaltou que, nos termos da regulamentação aplicável, os cotistas exercem o seu direito de voto em vista do interesse do fundo, e não interesses próprios.

Na sequência, a Administradora reforçou questionamento aos presentes quanto a eventual impedimento de voto dos Cotistas e quanto a eventual conflito de interesses relativo às matérias da ordem do dia, conforme descritos na Convocação. Não havendo nenhuma manifestação, não foram verificados novos Cotistas nessa situação.

Sendo assim, eventual conflito aventado pela Gestora, não pôde ser apontada, de ofício, pela Administradora, posto que se enquadraria como situação do conflito de interesses previsto no inciso VI, do parágrafo 1º, do art. 24, da ICVM 472. Tal hipótese, por ser mais genérica, conceitual e subjetiva, deve ser autodeclarada pelo próprio cotista, não cabendo ao administrador fiduciário a competência para afastar eventual voto que tenha sido devidamente manifestado, observando os procedimentos previstos na convocação, conforme precedente da própria CVM, nos termos da Decisão do Colegiado de 28/09/2022<sup>1</sup>. A não consideração do voto proferido por cotista nessa situação, inclusive, poderia ensejar em questionamento quanto ao dever fiduciário do administrador

---

<sup>1</sup> À vista disso, a SSE esclareceu que, embora não reste dúvidas quanto à orientação majoritária do Colegiado no sentido de que é atribuição exclusiva do cotista suscitar o conflito de interesses, conforme disposto no art. 24, §1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 472, não caberia ao administrador impedir o direito de voto, sendo, portanto, necessário elucidar as medidas que restariam disponíveis ao administrador fiduciário, em potencial conflito de interesses de cotista, considerando suas funções e seu dever de diligência.

acerca de situação hipotética, no qual entendemos ter sido devidamente cumpridos durante todo o rito de deliberação da matéria. Não obstante, os votos dos cotistas que se declararam conflitados não foram computados para fins de cômputo do quórum.

Em seguida, o presidente dispensou a leitura da convocação indo direto para ordem do dia, conforme item 06, abaixo:

## **06. ORDEM DO DIA E MANIFESTAÇÕES DOS COTISTAS:**

1. Proposta apresentada pelo CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53 (“HGRU”), pelo preço total de aquisição no montante de R\$ 112.500.000,00 (cento e doze milhões e quinhentos mil reais), a serem pagos nos termos da proposta de aquisição constante no ANEXO I da convocação, bem como disponível em: [Fundos.NET \(bmfbovespa.com.br\)](http://Fundos.NET(bmfbovespa.com.br)) (“Proposta HGRU”), sendo aprovada, também, o potencial conflito de interesse entre o Fundo e a HGRU; ou

2. Proposta apresentada pela HSI Gestora de Fundos Imobiliários Ltda, inscrito no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52 (“HSI”), pelo preço de aquisição de R\$ 131.500.000,00 (cento e trinta e um milhões e quinhentos mil reais), nos termos da proposta de aquisição constante no ANEXO II da convocação, bem como disponível em: [Fundos.NET \(bmfbovespa.com.br\)](http://Fundos.NET(bmfbovespa.com.br)) (“Proposta HSI”)

2.1. Sendo aprovada uma das propostas acima, é certo e ajustada a conseqüente dissolução e liquidação do Fundo quando da efetiva venda dos Imóveis. A Administradora deverá apurar e realizar o pagamento de todas as despesas e encargos do Fundo pendentes e provisionadas até a data da liquidação do Fundo, ficando autorizada a Administradora a reter do financeiro do Fundo os valores necessários aos pagamentos de tais encargos. A liquidação se dará por meio do resgate de cotas do Fundo com entrega de financeiro aos cotistas do Fundo, em data a ser oportunamente informada.

## **07. RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES:**

Conforme prerrogativa estabelecida no Regulamento do Fundo, os Cotistas puderam votar por meio de formalização do voto por escrito em e-mail encaminhado à Administradora. Deste modo, além dos votos expressados presencialmente, foram as manifestações recebidas até as 15:00 horas da presente data, antes da Assembleia. Assim, as matérias colocadas em deliberação tiveram a apuração nos percentuais detalhados abaixo:

<b>Quóruns com relação ao total de cotas emitidas</b>					
	<b>Aprovação HGRU</b>	<b>Aprovação HSI</b>	<b>Não Aprovação</b>	<b>Abstenção</b>	<b>Resultado</b>
<b>Matéria</b>	61,73%	15,73%	0%	11,20%	<u>Aprovada proposta HGRU</u>

A Administradora esclarece que os Cotistas que se declararam em situação de conflito de interesse para exercer seu direito de voto no âmbito da Consulta Formal não foram considerados no cômputo dos quóruns acima divulgados para aprovação da matéria.

**08. ENCERRAMENTO:**

Em virtude das deliberações aprovadas nos itens acima, os Cotistas do Fundo, autorizam a Administradora, na qualidade de representante legal do Fundo, a realizar todas as atividades necessárias para implementar as deliberações aprovadas.

Por fim, os Cotistas presentes nesta assembleia, neste ato; (i) declaram-se cientes das deliberações acima aprovadas; e (ii) dispensam a Administradora do envio do resumo das deliberações aprovadas nesta assembleia.

Oferecida a palavra aos Cotistas, não houve manifestação.

Os termos constantes desta ata iniciados em letra maiúscula, senão de outra maneira definidos na presente ata, terão o significado que lhes foram atribuídos no Regulamento.

Nada mais havendo a tratar, foi esta ata lavrada, lida e assinada.

**ASSINATURAS:**

---

**Rodrigo Ferrari**  
Presidente

---

**Luana Dias**  
Secretária