

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL**

CNPJ: 19.872.887/0001-36

("Fundo")

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** instalada às 14:45 horas do dia 10 de outubro de 2024, para realização da Assembleia, e reinstalado às 14:30 horas do dia 11 de outubro de 2024, para leitura do quórum, realizada remotamente a partir da sede da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Administradora").
2. **MESA:** Presidente: Fernanda Amorim; e Secretária: Luana Dias
3. **CONVOCAÇÃO:** convocação enviada em 25 de setembro de 2024.
4. **QUÓRUM:** presentes: (i) cotistas representando 78,91% (setenta e oito inteiros e noventa e um centésimos por cento) das cotas de emissão do Fundo, conforme manifestações formais de voto recebidas pela Administradora. ("Cotistas"); e (ii) representantes da Gestora, conforme definido no Regulamento do Fundo.
5. **ORDEM DO DIA:**

Considerando que:

(I) Em 10 de agosto de 2023, foi aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas a venda, pelo Fundo, da integralidade dos empreendimentos detidos pelo Fundo, sendo: (a) todas as matrículas e demais direitos relativos ao imóvel Una Aimorés, localizado na Rua dos Aimorés, nº 1.451, Lourdes, Belo Horizonte, MG; (b) todas as matrículas e demais direitos relativos ao imóvel Escola Parque, localizado na Rua Pedra de Itaúna, nº 111, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ; (c) todas as matrículas e demais direitos relativos ao imóvel Escola Mascote II, localizado na Rua Gustavo da Silveira, nº 164, Vila Santa Catarina, São Paulo, SP; e (d) todas as matrículas e demais direitos relativos ao imóvel Colégio POP, localizado na Praça Aleixo Monteiro Mafra, nº 18, São Miguel Paulista, São Paulo, SP ("Imóveis"), mediante aceite da proposta apresentada pelo CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (antiga denominação do PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII), inscrito no CNPJ 29.641.226/0001-53 ("Pátria FII" e ("Proposta Pátria FII"), podendo ser acessado em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=496799&cvm=true>;

(II) Em 16 de abril de 2024 foi firmado o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e venda e Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóveis e Outras Avenças, a ser efetivado mediante o cumprimento das condições precedentes nele previstas ("CCV"), onde ficou estabelecido na Cláusula 3.4 que após a conclusão das auditorias técnicas e legal, o Pátria FII poderia indicar deduções a serem realizadas do valor total da Proposta Pátria FII e no CCV ("Preço de Aquisição") em função de: (a) pendências que estejam materializadas em: (a.1) tributos em aberto, dívidas, passivos e ônus de qualquer natureza, incidentes sobre os Imóveis, acrescidas das respectivas correções e atualizações, nos termos da lei; (a.2) valores devidos à contrapartes ou ao poder público, bem como correções civis e/ou ambientais cuja a necessidade exista na Data de Fechamento; (a.3) necessidade de realização de benfeitorias necessárias ou úteis de responsabilidade do Fundo, reclamadas ou não pelas Locatárias até a Data do Fechamento

e exigíveis de acordo com os contratos de locação; (a.4) sinistros não solucionados/regularizados pelo Fundo; (a.5) contingências que não tenham sido reportadas nas demonstrações financeiras e relatórios do Fundo, publicados até a data da Proposta Pátria FII ou contingências que, embora apresentadas pelo Fundo, não tenham refletido o valor atualizado de tais contingências; e (b) pendências equivalentes a passivos, ônus, despesas ou perdas relacionadas aos Imóveis que tenham sido identificadas pelo Fundo ou a ele reportadas. Ainda, ficou estabelecido que caso as deduções ultrapassassem o montante de 1% (um por cento) do Preço de Aquisição seria necessária a convocação de nova Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre o novo valor apresentado;

(III) Em 11 de julho de 2024 foi firmado o Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Compra e venda e Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóveis e Outras Avenças, haja vista o exercício do Direito de Preferência na aquisição do Imóvel Escola Mascote II por seu locatário à época, reduzindo o valor final do Preço de Aquisição para o montante de R\$ 97.113.562,00 (noventa e sete milhões, cento e treze mil, quinhentos e sessenta e dois reais) (“Valor Atualizado do Preço de Aquisição”) sendo que a Administradora publicou o respectivo Fato Relevante, podendo ser acessado pelo link a seguir: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=697330&cvm=true>;

(IV) Em 06 de setembro de 2024 o Pátria FII encaminhou notificação à Administradora informando sobre a conclusão das condições precedentes estabelecidas no CCV (“Notificação”), bem como informando o montante de R\$ 6.331.400,00 (seis milhões, trezentos e trinta e um mil e quatrocentos reais) a ser deduzido do Valor Atualizado do Preço de Aquisição em razão do levantamento resultado das auditorias;

(V) Em 12 de setembro de 2024, após reunião realizada entre Pátria FII e Gestor, o Pátria FII encaminhou, na mesma data, nova notificação à Administradora, apresentando o valor de R\$ 4.5000.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) como montante a ser deduzido do Valor Atualizado do Preço de Aquisição;

(VI) O Gestor se manifesta contra o montante apresentado pelo Pátria FII a ser deduzido do Valor Atualizado do Preço de Aquisição, afirmando que as deduções propostas se enquadram em 3 (três) principais pontos: (I) Despesas com consultoria e/ou elaboração de projetos (não previstos como hipóteses de dedução no CCV e/ou na Proposta); (II) Deduções legais precificadas muito além do valor real de regularização; e (III) Contingências técnicas de sua grande maioria de manutenção e não estruturais, ou seja, de responsabilidade das próprias locatárias, a princípio. Os itens I, II e III não fazem parte do escopo possível de dedução do preço. No entendimento do Gestor, das deduções sugeridas pelo Pátria FII, apenas as deduções estruturais são passíveis de dedução e, portanto, o montante de 1% (um por cento) do Valor Atualizado do Preço de Aquisição é mais do que suficiente para fazer frente a isso. Mais informações sobre as solicitações de Deduções na Carta do Gestor, disponível no link www.mintcapital.com.br/agemint112024

Deliberações

Deliberar sobre a aprovação ou não do valor final da Proposta Pátria FII no montante de R\$ 92.613.562,00 (noventa e dois milhões, seiscentos e treze mil, quinhentos e sessenta e dois reais), já contemplando a dedução de R\$ 4.5000.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), nos termos da notificação encaminhada pelo Pátria FII.

6. ESCLARECIMENTOS INICIAIS:

Nos termos da convocação, a Administradora concedeu 15 (quinze) minutos de tolerância para início da assembleia.

A Administradora deu início à assembleia, questionando os presentes quanto a eventual impedimento de voto dos Cotistas e quanto a eventual conflito de interesses relativo as matérias da ordem do dia, reiterando os procedimentos de deliberação, conforme descritos na convocação. Em seguida, a Administradora convidou os presentes a voluntariarem-se para integrar a Mesa como presidente e secretário. Como não houve interessados, a Administradora indicou, e os presentes aprovaram, os nomes constantes do item IV acima.

Foram então expostas as matérias constantes da Ordem do Dia e, ato contínuo, a Administradora questionou aos Cotistas presentes se existia alguma dúvida em relação às deliberações previstas na Ordem do Dia.

Em seguida, a Administradora passou a palavra ao Gestor, que realizou apresentação sobre análise da proposta de venda e a proposta da Gestora.

7. MANIFESTAÇÕES DOS COTISTAS:

Cotista detentor de mais de 0,58% (cinquenta e oito centésimos por cento) das cotas de emissão do Fundo, questionou: qual motivo de o caixa do fundo não ter sido distribuído ainda? O fundo possui caixa oriundo da venda de um dos imóveis? Independentemente do resultado dessa votação. Quando irão distribuir?

O Gestor respondeu que o fundo possui caixa ainda e deve ser distribuído em novembro, e que gostaria de distribuir junto com as cotas.

A Administradora reforçou que, conforme publicado em proposta, a Administradora se abstém da recomendação formal quanto à aceitação ou rejeição da matéria colocada em deliberação dos Cotistas.

8. SUSPENSÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS E REINSTALAÇÃO:

A Assembleia foi suspensa e reinstalada às 14:30 horas do dia 11 de outubro de 2024, para leitura do quórum e divulgação do resultado da deliberação.

9. DELIBERAÇÕES:

Conforme informado na convocação, os Cotistas puderam votar por meio de formalização do voto por escrito em e-mail encaminhado à Administradora. Assim, as matérias colocadas em deliberação tiveram a apuração nos percentuais abaixo detalhados:

Quóruns com relação ao total de cotas emitidas				
	Voto Aprovação	Voto Não Aprovação	Abstenção	Resultado
Matéria I	76,27%	2,64%	0,00%	Aprovada

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.

10. ENCERRAMENTO:

Em virtude da deliberação aprovada no item acima, os Cotistas do Fundo: (i) autorizam a Administradora e a Gestora, na qualidade de Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo, a realizar todas as atividades

necessárias; (ii) declaram-se cientes das deliberações acima aprovadas; e (iii) dispensam a Administradora do envio do resumo das deliberações aprovadas nesta assembleia.

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 do Fundo e no Anexo do Fundo. Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada.

Fernanda Amorim
Presidente

Luana Dias
Secretária