

São Paulo, 25 de setembro de 2024

## **Carta da Gestora | Assembléia MINT11**

Aos Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário MINT Educacional

**Prezados Cotistas,**

A **MINT CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.** na qualidade de gestora do **Fundo de Investimento Imobiliário MINT Educacional** ("Fundo"), Mint Capital vem por meio desta fundamentar e sugerir a seguir a inaplicabilidade da maioria das deduções apresentadas pelo Pátria FII, cujo valor e aprovação ou não será objeto de deliberação na assembleia geral de cotistas.

As deduções do preço de aquisição apresentadas pelo Pátria FII (**COMPRADOR**) enquadram-se em 3 (três) principais categorias: **(I)** Custos e Despesas com consultoria e/ou elaboração de projetos; **(II)** Deduções legais; e **(III)** Contingências técnicas de sua grande maioria de manutenção e não estruturais, ou seja, de responsabilidade, a princípio, das próprias locatárias. Os itens I, II e III não fazem parte do escopo possível de dedução do preço. No entendimento da Gestora, 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, que consta no CCV, é mais do que suficiente para fazer frente a isso.

Como primeira premissa, com relação aos itens enquadrados pelo Pátria FII na Notificação na categoria "Regularizações", indicamos que não há no CCV a previsão de dedução por despesas incorridas ou a serem incorridas pelo Pátria FII: **(i)** com consultoria técnica e/ou ambiental ("consultoria aprovações municipais" e "consultoria ambiental", nos termos da Notificação); e/ou **(ii)** em razão da não-apresentação de projetos dos imóveis (*as-built* e "projeto legal", citados pelo Pátria FII na Notificação).

Em última análise, a não-apresentação de algum documento técnico pelo Fundo poderia dar causa à resolução do CCV pelo Pátria FII, sob a justificativa de não-superação da condição precedente de *due diligence* do CCV. Contudo, tal condição precedente foi expressamente considerada superada pelo Pátria FII, conforme item 2 da Notificação. Portanto, entende-se que tais deduções não são devidas.

Segunda premissa: é possível precificar desde logo os valores reais para as regularizações das "Deduções Legais", assim nomeadas pelo Pátria FII. Os orçamentos da Notificação, nessa categoria, somam R\$ 586.000,00 (quinhentos e oitenta e seis mil reais). Nossa estimativa e orçamento é de apenas R\$ 800,00 (oitocentos reais).

Feitas as premissas e levantados os valores de Deduções realistas que somam, até o momento, apenas R\$ 800,00, passamos a comentar os itens nomeados como "Civil" na Notificação. Considerando a complexidade na avaliação de tais itens e o pouco tempo disponível para elaborar um orçamento alternativo ao do Pátria FII, vamos nos utilizar dos próprios valores apresentados pelo Pátria FII, fazendo a ressalva de que são, sim, excessivos.

Para o “Civil”, entendemos que poderia ser razoável um desconto máximo de 1% do valor total de venda dos imóveis. Mencionamos “razoável” ignorando o fato de que o Valor Atualizado do Preço de Aquisição já está bastante abaixo do valor patrimonial dos Imóveis, mesmo antes das Deduções - conforme amplamente discutido na assembleia de 10 de agosto de 2023.

Se somarmos o valor de “Civil” com o valor do nosso orçamento alternativo das “Deduções Legais”, chegamos a um valor significativamente abaixo ao que está sendo pautado para as Deduções (R\$ 4,5 mi).

Ainda que algumas deduções fossem de fato entendidas como devidas, com base no CCV, se elas forem calculadas com base no custo real de regularização e/ou intervenção, o valor total para Deduções se manteria, em nossa visão, em, no máximo, 1% (um por cento) do Valor Atualizado do Preço de Aquisição.

**Reconhecemos o progresso e a boa intenção do Pátia FII ao considerar nossos contrapontos, resultando na redução das deduções inicialmente previstas de R\$ 6,3MM para R\$ 4,5MM. No entanto, acreditamos que essas deduções ainda permanecem excessivas e o preço ofertado já é bastante abaixo do valor patrimonial e de mercado dos ativos**

**Por isso, recomendamos que não sejam aprovadas nenhuma dedução ou que, no limite, sejam limitadas a 1% (um por cento) do valor atualizado do preço de aquisição.**

O detalhamento das Deduções encontra-se a seguir.

Regularizações – Deduções com projetos

Conforme abordado na Carta, não há no CCV a previsão de dedução por despesas incorridas ou a serem incorridas pelo Pátia FII: (i) com consultoria técnica e/ou ambiental (“consultoria aprovações municipais” e “consultoria ambiental”, nos termos da Notificação); e/ou (ii) em razão da não-apresentação de projetos dos imóveis (as-built e “projeto legal”, citados pelo Pátia FII na Notificação).

Regularizações				
Imóvel	Obrigação	Valor Estimado (Pátia FII)	Valor Estimado (Gestor)	Observações do Gestor
Escola Parque	Elaboração de projeto As Built (Arquitetura, Elétrica, Hidráulica)	R\$ 427.600,00	N/A	Dedução não prevista pelo CCV.



Escola Parque	Elaboração de Projeto Legal	R\$ 40.000,00	N/A	Dedução não prevista pelo CCV.
Escola Parque	Consultoria Aprovações Municipais	R\$ 145.000,00	N/A	Dedução não prevista pelo CCV.
Escola Parque	Consultoria Ambiental	R\$ 45.000,00	N/A	Dedução não prevista pelo CCV.
Colégio Pop	Elaboração de projeto As Built (Arquitetura, Elétrica, Hidráulica)	R\$ 240.000,00	N/A	Dedução não prevista pelo CCV.
Colégio Pop	Elaboração de Projeto Legal	R\$ 70.000,00	N/A	Dedução não prevista pelo CCV.
Colégio Pop	Consultoria Aprovações Municipais	R\$ 170.000,00	N/A	Dedução não prevista pelo CCV.



Colégio Pop	Consultoria Ambiental	R\$ 45.000,00	N/A	Dedução não prevista pelo CCV.
Una Aimorés	Elaboração de projeto As Built (Arquitetura, Elétrica, Hidráulica)	R\$ 504.000,00	N/A	Dedução não prevista pelo CCV.
Una Aimorés	Elaboração de Projeto Legal	R\$ 60.000,00	N/A	Dedução não prevista pelo CCV.
Una Aimorés	Consultoria Aprovações Municipais	R\$ 145.000,00	N/A	Dedução não prevista pelo CCV.
Una Aimorés	Consultoria Ambiental	R\$ 45.000,00	N/A	Dedução não prevista pelo CCV.

Deduções legais precificadas muito além do valor real de regularização

Ainda que as regularizações possam ser consideradas devidas, entendemos que os valores apresentados não estão adequados às taxas/custas necessárias à sua regularização das pendências identificadas na notificação, conforme segue.



Deduções Legais				
Imóvel	Obrigação	Valor Estimado (Pátria Fil)	Valor Estimado (Gestor)	Observações do Gestor
Colégio POP	Averbação de áreas na matrícula do Imóvel	R\$ 10.000,00	R\$ 200,00	Valor apresentado é excessivo. Foi estimado um novo valor utilizando como base os custos de averbação.
Colégio POP	Falta de CND de INSS da Obra	R\$ 550.000,00	N/A	Valor apresentado é excessivo e inaplicável. A exigibilidade do INSS está prescrita. O reconhecimento da prescrição pode ser obtido pela via administrativa na Receita Federal.
Colégio POP	Atualização do nome do contribuinte perante a PMSP	R\$ 8.000,00	N/A	Valor apresentado é excessivo. Não há taxa administrativa para a atualização do cadastro pela PMSP.
Escola Parque	Averbação de contribuinte imobiliário na matrícula do Imóvel.	R\$ 8.000,00	R\$ 300,00	Valor apresentado é excessivo. Foi estimado um novo valor utilizando como base os custos de averbação.
Escola Parque	Averbação de áreas na matrícula do Imóvel.	R\$ 10.000,00	R\$ 300,00	Valor apresentado é excessivo. Foi estimado um novo valor utilizando como base os custos de averbação.

Contingências técnicas que são, em sua grande maioria, de manutenção e não estruturais

De acordo com o CCV, poderão ser objeto de dedução as benfeitorias necessárias ou úteis de responsabilidade do Fundo.

Pela análise dos contratos de locação dos imóveis, entendemos que: **(i)** as locatárias declararam ter recebido os respectivos imóveis em perfeitas condições; **(ii)** as locatárias são responsáveis pelas obras e despesas relativas à regular manutenção dos imóveis; e **(iii)** o Fundo é responsável exclusivamente pela execução das benfeitorias necessárias que impactem a estrutura dos imóveis e que (por consequência lógica dos itens “i” e “ii” acima) não decorram da falta de manutenção pelas locatárias.

Nota-se que, na sua maioria, as benfeitorias referidas na Notificação não se referem a elementos estruturais dos imóveis. Com relação aos itens que poderiam ser considerados estruturais, caberia ainda avaliar se decorrem da falta de manutenção pelas locatárias.

Abaixo seguem nossos comentários individualizados sobre os itens de benfeitorias apontados na Notificação.

Civil			
Item	Descrição	Estimativa Calculada	Observações do Gestor
<b>Centro Universitário Una - Belo Horizonte</b>			
1.1	Adequação das esquadrias de todos os pavimentos com avarias e/ou falha de vedação e/ou acabamento	R\$ 943.200,0	Item não estrutural.
1.3	Tratamento e recomposição das lajes e paredes com armadura exposta	R\$ 123.600,0	A impermeabilização das lajes não é uma questão estrutural, mas pode acarretar danos estruturais. Tendo em vista que nenhum dano estrutural foi apontado, entendemos que deve ser considerado como item de conservação da locatária.
1.6	Substituição do telhado degradado da edificação tombada	R\$ 177.600,0	Embora o telhado seja parte da estrutura do imóvel, o problema apontado é referente tão somente às telhas, que não são parte da estrutura.
<b>Escola Parque - Rio De Janeiro</b>			
1.1	Tratamento de infiltração: paredes da secretaria, biblioteca, copa, sala 6 do módulo vermelho, muro de divisa perimetral e sala de manutenção/oficina, lajes e forros do módulo vermelho, portaria, sala 25 e	R\$ 633.600,00	Se verificado que tais infiltrações ocasionaram danos estruturais, ainda assim, entendemos que o valor a ser deduzido é excessivo. É possível tratar as infiltrações por valor bastante inferior ao indicado.



	corredor do módulo azul, laboratório e refeitório, casa de bombas, fachadas)		
1,2	Substituição de parte dos telhados das edificações (desgaste e pontos danificados)	R\$ 1.176.000,00	Embora o telhado seja parte da estrutura do imóvel, o problema apontado é referente tão somente às telhas, que não são parte da estrutura.
<b>Colégio Pop - São Paulo</b>			
1.6	Limpeza das fachadas em painel de concreto e tratamento de manchas de umidade e renovação de pintura das fachadas em alvenaria	R\$ 276.000,00	Itens referentes à conservação da locatária e não à estrutura do imóvel.
1.7	Substituição de parte do telhado e rufos que estão degradados e da viga metálica oxidada na área externa que está deteriorada	R\$ 336.000,00	Neste ponto, é necessário: (i) separar o que é telha do que é telhado (estrutura); e (ii) averiguar se decorre de falta de manutenção pela locatária.
1.8	Tratamento de piso e aplicação de impermeabilização na laje técnica deteriorada	R\$ 142.800,00	A impermeabilização das lajes não é uma questão estrutural, mas pode acarretar danos estruturais. Tendo em vista que nenhum dano estrutural foi apontado, entendemos que deve ser considerado como item de conservação.

\*\*\*

25 de setembro 2024

Mint Capital  
fii@mintcapital.com.br