

Rio de Janeiro, 25 de setembro de 2024.

Aos Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL**

Ref.: Convocação para Assembleia Especial de Cotistas a ser realizada às 14h30min em 10 de outubro de 2024.

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no município e 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”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL**, inscrita no CNPJ sob o nº 19.872.887/0001-36 (“Fundo”) vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Especial de Cotistas, que ocorrerá no dia **10 de outubro de 2024, às 14h30min**, por meio de conferência eletrônica a fim de deliberarem sobre a ordem do dia abaixo estabelecida:

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

1. Considerando o acima exposto, nos termos do Regulamento e do CCV, 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.

QUEM PODERÁ RESPONDER À CONVOCAÇÃO

Somente poderão responder à essa convocação os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de envio desta convocação, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem responder à convocação: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com a do Fundo.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

A matéria objeto de deliberação apenas será aprovada pelo voto da maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas. Com as aprovações, a Administradora e a Gestora, conforme aplicável, estarão autorizadas para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

PROCEDIMENTOS PARA COMPARECIMENTO NA ASSEMBLEIA E EXERCÍCIO DO VOTO

A realização da Assembleia será realizada via plataforma digital Webex ("Plataforma da Assembleia"), de forma 100% digital, sem a possibilidade de comparecimento presencial.

Para participação na Assembleia, os Cotistas deverão realizar seu cadastro na Plataforma da Assembleia, a partir da presente data, no endereço: <https://btgpactual.webex.com/weblink/register/radef641ffbf59eb28443b774d74212b4>

Concluída a validação do cadastro do respectivo Cotista, será enviado ao endereço de e-mail o link final para acesso à Plataforma da Assembleia, o qual será encaminhado com até 5 (cinco) dias de antecedência da realização da Assembleia. Aos Cotistas que se façam representar por procuração e/ou por seus representantes legais, será solicitado, no ato do cadastro, que

apresentem os documentos de representação pertinentes, conforme instrução disponível na Plataforma.

Pedimos aos Cotistas que realizem seu cadastro com a maior brevidade possível, de modo que possam ser contatados pela Administradora em tempo hábil para sanar qualquer pendência em seu cadastro e/ou verificação de poderes de representação. Na data da Assembleia, recomendamos aos Cotistas que acessem o link para a Plataforma com, no mínimo, 30 (trinta) minutos de antecedência do horário indicado para o início da mesma.

De modo a viabilizar o controle de acesso e presença dos Cotistas, não serão admitidos à Assembleia aqueles que realizarem seu acesso à Plataforma após o início da Assembleia pelo Administrador, que poderá – a seu exclusivo critério – postergar o início da Assembleia em até 15 (quinze) minutos, período durante o qual será admitida a entrada na Assembleia. A Administradora não se responsabilizará por eventuais falhas de conexão ou problemas operacionais de acesso ou equipamentos dos Cotistas.

O conteúdo da Assembleia, incluindo o conteúdo das mensagens enviadas por meio dos canais de comunicação públicos disponíveis na Plataforma, será gravado pela Administradora, sendo certo que o mesmo somente poderá encaminhar mensagens à Administradora, porém não terá acesso às mensagens trocadas exclusivamente entre os Cotistas por meio de canal de comunicação restrito constante da Plataforma.

Conforme forma alternativa ao comparecimento na Assembleia, e de acordo com a prerrogativa estabelecida no Regulamento do Fundo, os cotistas poderão enviar seu voto eletrônico até 4 (quatro horas) após à realização da Assembleia, por meio da plataforma eletrônica do BTG, conforme link a ser enviado aos Cotista por correio eletrônico, direcionado ao endereço de e-mail cadastrado junto ao respectivo custodiante de suas Cotas no Fundo, de forma que, os Cotistas que encaminharem seu voto previamente estarão dispensados de comparecer na Assembleia, caso assim desejem.

Para fins de validação de poderes e representação, poderá ser exigido dos Cotistas documentos que comprovem e atestem seus poderes de representação, os quais poderão ser exigidos no momento de cadastro prévio na Plataforma da Assembleia, exigidos na plataforma eletrônica do BTG para envio de voto prévio ou solicitados no dia da Assembleia pela Administradora. Dentre os documentos que podem ser exigidos estão: (a) cópia digitalizada de 1 (um) documento de identificação do representante (tal como Registro Geral (RG), Registro Nacional de Estrangeiros (RNE) ou Carteira Nacional de Habilitação (CNH)); (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia do estatuto, contrato social ou atos constitutivos consolidados, registrado em Junta Comercial (quando aplicável), e da documentação societária outorgando os devidos poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida ou acompanhada dos documentos referidos no item (a) acima); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação. Caso o Cotista seja

representado por procuração, o procurador deverá enviar, também, a respectiva procuração (i) com firma reconhecida, ou (ii) assinada por ICP-Brasil, ou (iii) acompanhadas, de documento de identificação e comprovação dos poderes do signatário da procuração, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato.

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos pertinentes a esta Convocação estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (sob “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, digitar 19.872.887/0001-36 e então clicar em “Pesquisar”, na página seguinte, clicar em “Atas de Assembleias e Convocações”).

Finda a Assembleia, a Administradora realizará sua reinstalação no dia 11 de outubro de 2024, às 14h30min, exclusivamente para comunicação do quórum de instalação e do resultado das deliberações, através do link: <https://btgpactual.webex.com/btgpactual/j.php?MTID=m37040c9c0d70041fd28b049b94be228d>

Esclarecemos, por fim, que a suspensão dos trabalhos e a reinstalação da Assembleia no horário indicado acima têm a finalidade de operacionalizar a apuração do quórum de instalação da Assembleia e permitir à Administradora tempo hábil para a contagem dos votos recebidos, tendo em vista a quantidade de Cotistas do Fundo.

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail ri-fundos-psf@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, administradora da **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL**

ANEXO I

À **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL**

Ref.: Resposta à convocação enviada em 25 de setembro de 2024

Em resposta à Consulta Formal enviada aos Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL**, inscrito no CNPJ sob o nº 19.872.887/0001-36 ("Fundo"), manifesto abaixo meu voto sobre:

1. Considerando o acima exposto, nos termos do Regulamento e do CCV, 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.

-] **SIM, aprovo** a deliberação;
-] **NÃO, não aprovo** a deliberação;
-] Abstenho-me de votar.
-] Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, _____ de _____ de 2024.

Assinatura
Nome do Cotista:
CPF/CNPJ:

ANEXO II
NOTIFICAÇÃO ENCAMINHADA PELO PÁTRIA FII



São Paulo, 12 de setembro de 2024.

Ao

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM. (“Administrador”)

A/C: Rodrigo Ferrari

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477 – 12º andar

CEP 04538-133

Ref.: Notificação – Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóveis e Outras Avenças e Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóveis e Outras Avenças em 11 de julho de 2024.

Prezados,

BANCO GENIAL S.A., instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários a administrar fundos de investimento, mediante o Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 907, Botafogo, CEP: 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.246.410/0001-55, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do **PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.641.226/0001-53 (“Fundo”, “HGRU” ou Promissário Cessionário), por meio deste comunicado, em referência ao Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóveis e Outras Avenças assinado em 16 de abril de 2024 (“Compromisso” e ao Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóveis e Outras Avenças em 11 de julho de 2024 (“Aditamento” quando mencionado em conjunto com o Compromisso “Instrumentos”) manifesta o que segue.

1. HISTÓRICO

Em 6 de setembro de 2024 o Fundo enviou uma notificação ao Fundo de Investimento Imobiliário Mint Educacional, inscrito no CNPJ sob o nº 19.872.887/0001-36 (“MINT”) confirmando a aquisição, seu formato, percentual de ativos e ainda descrevendo o cumprimento das condições precedentes e o tratamento daquelas em fase de cumprimento e as ações que deveriam ser tomadas pelo MINT para tanto e, por fim, informando as deduções aplicáveis, tudo nos termos previstos nos Instrumentos (“Notificação Original”).

2. REUNIÃO SOBRE DEDUÇÕES

Conforme constou na Notificação Original, após a finalização das diligências no Imóveis, o HGRU verificou uma série de contingências e passivos relativos ao estado físico e de falta de documentação técnico-legal dos Imóveis, concluindo que, para arcar com todos os gastos referentes aos apontamentos identificados, o HGRU precisaria arcar com o valor total de R\$6.331.400,00 (seis milhões, trezentos e trinta e mil e quatrocentos reais), sendo este o valor total das Deduções a serem aplicadas como desconto no Preço de Aquisição.

Tendo em vista que na Notificação Original o valor sugerido para as Deduções pelo HGRU foi superior a 1% (um por cento) do Preço de Aquisição, o Fundo e o MINT se reuniram nesta data, em cumprimento ao disposto no item 4.1(l.1) do Compromisso, para buscar uma convergência sobre a proposta a ser levada para a Assembleia de Cotistas do MINT.

Na reunião, infelizmente não houve acordo sobre o valor proposto, sendo que o gestor do MINT apresentou sua visão de que o máximo de deduções que deveriam ser realizadas era de aproximadamente R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) e, a fim de aproximar as partes, os gestores do HGRU definiram como valor mínimo possível das deduções o montante de R\$4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), valor este correspondente a, aproximadamente, a média entre o valor sugerido pelo gestor do MINT e o valor que constou na Notificação Original, representando uma concessão de aproximadamente 29% (vinte e nove por cento) de desconto sobre o valor que constou na Notificação Original.

Assim, serve a presente para ratificar que as partes devem seguir cumprindo os passos já descritos e obrigatórios pelo Compromisso, especificamente o item 4.1(l.2), ou seja, o MINT deve convocar imediatamente, a Assembleia de Cotistas para deliberar a Proposta do Montante (conforme termo definido no Compromisso), no valor proposto pelo HGRU na Reunião Pendências, ou seja, **R\$4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais)**, valor este que passa a ser considerado a Proposta de Montante, conforme previsto no Compromisso.

Note-se que, de acordo com o item 4.1(l.3) do Compromisso, referida assembleia de cotistas deve ser realizada no prazo de até 17 (dezesete) dias contados da data da realização da Reunião de Pendências, ou seja, desta data, motivo pelo qual a sua convocação deve ser imediata. Ainda nos termos de tal item do Compromisso a assembleia deverá ter como ordem do dia: (a) aprovar, (b) reprovar; ou (c) aprovar parcialmente a realização da dedução, observada a Proposta do Montante.



3. CONCLUSÃO

Ratificamos todos os itens apresentados na Notificação Original, inclusive com relação às obrigações sobre as condições precedentes, e reforçamos que o MINT, nos termos do previsto no item 4.1(l.2) do Compromisso, deverá convocar a Assembleia Geral de Cotistas prevista acima imediatamente com a ordem do dia de: (a) aprovar, (b) reprovar; ou (c) aprovar parcialmente a realização da dedução, observada a Proposta do Montante de R\$4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais).

Ademais, deverá realizar todos os atos preparatórios para o fechamento, incluindo todos os atos necessários para as assembleias de cotistas e os Atos de Fechamento.

Em razão da Notificação Original, entendemos que as convocações para a realização das Assembleias de detentores dos CRI Escola Parque UNA já devem ter sido realizadas e que o MINT tomou todas as providências para tal e se assegurou que as mesmas tenham sido feitas pela securitizadora e agentes fiduciário. Se este não for o caso, reforçamos que o MINT o faça imediatamente para que seja factível o fechamento da operação.

Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos nesta notificação têm o significado que lhes foram atribuídos nos Instrumentos.

Sendo o que nos competia até o presente momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA representado por seu administrador, **BANCO GENIAL S.A.**