

Fundo de Investimento Imobiliário Mint Educacional CNPJ nº 19.872.887/0001-36

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM
CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 1º de julho de 2024 a 23 de dezembro de
2024 (data do encerramento das atividades do Fundo)

Ref.: Relatório nº 252RJ-065-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o período de 1ª de julho de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Mint Educacional
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Mint Educacional (“Fundo”), que compreendem as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de julho de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de julho de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Liquidação antecipada do Fundo

(Conforme Nota Explicativa nº 01 – “Contexto operacional”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Foi aprovado através termo de apuração de procedimento de Consulta Formal e comunicado através de fato relevante, a liquidação antecipada do Fundo, em 23 de dezembro de 2024. Por se tratar de evento de encerramento, os riscos mais significativos para fins de auditoria estão na liquidação dos ativos e passivos do Fundo.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

(i) liquidação antecipada do Fundo; (ii) testes documentais para validação da liquidação dos imóveis do Fundo; (iii) testes documentais para validação da entrega das cotas de fundo de investimento ao cotista e encargos do Fundo; (iv) apuração e liquidação das cotas; e (v) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a liquidação dos ativos e passivos do Fundo são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024 (data do último exercício social), foram examinados por nós e emitimos relatório de auditoria datado em 05 de setembro de 2024, sem modificação.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ 076.774/O-7

Fundo de Investimento Imobiliário - Mint Educacional
CNPJ: 19.872.887/0001-36
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado do período de 1º de julho de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	01/07/2024 a 23/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	7	4.222
Provisão para crédito em liquidação duvidosa		34
Despesas com perdas		(503)
		3.753
Custo de propriedades para investimento vendidas		
Receitas de vendas de propriedade para investimento	6	108.000
Custo de propriedades para investimentos vendidas	6	(111.160)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	6	(1.340)
		(4.500)
Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos e aquisição de imóveis		
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	9	(2.498)
		(2.498)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(3.245)
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		369
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)		(6.136)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(5.767)
Receitas de operações compromissadas		179
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(39)
Outros ativos financeiros		140
Taxa de administração	8 e 13	(413)
Outras receitas / (despesas) operacionais	13	(1.839)
Receitas (despesas) operacionais		(2.252)
Prejuízo líquido do período		(11.124)
Quantidade de cotas integralizadas	11.1	520.000
Prejuízo por cota integralizada - R\$		(21,39)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - Mint Educacional

CNPJ: 19.872.887/0001-36

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Demonstrações da mutação do patrimônio líquido do período de 1º de julho de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Amortização de cotas	Lucros (Prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023		51.951	(30)	-	15.993	67.914
Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	(8.193)	(8.193)
Rendimentos apropriados		-	-	-	(2.423)	(2.423)
Em 30 de junho de 2024		51.951	(30)	-	5.377	57.298
Amortização de cotas de investimentos integralizadas		-	-	(45.785)	-	(45.785)
Prejuízo líquido do período		-	-	-	(11.124)	(11.124)
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	(389)	(389)
Em 23 de dezembro de 2024		51.951	(30)	(45.785)	(6.136)	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - Mint Educacional

CNPJ: 19.872.887/0001-36

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 1º de julho de 2024 a 23 de dezembro de 2024
(data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais

	Nota	23/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis		4.041
Pagamento de taxa de administração		(488)
Outros pagamentos operacionais		(835)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(39)
Caixa líquido das atividades operacionais		2.679
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa e operações compromissadas		179
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.1	(934)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)		369
Recebimento de venda de imóveis para renda	6	64.642
Caixa líquido das atividades de investimento		64.256
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas de investimento integralizadas	11.2	(7.630)
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	9	(924)
Pagamento de amortização do principal por obrigações na captação de recursos	9	(59.079)
Rendimentos pagos	10	(389)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(68.022)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(1.087)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		1.087
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período		-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - Mint Educacional

CNPJ: 19.872.887/0001-36

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - Mint Educacional ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 21 de fevereiro de 2014, com prazo indeterminado de duração, destinado a investidores em geral, e teve o início de suas atividades em 20 de março de 2020.

O objeto do Fundo foi auferir renda ou ganho de capital oriundo do investimento em Ativos Imobiliários ("Ativos Imobiliários"), quais sejam: (i) diretamente em Imóveis-Alvo; e (ii) indiretamente nos Imóveis-Alvo mediante a aquisição de: (a) ações ou quotas de SPE, cujo único propósito se enquadrasse entre as atividades permitidas aos FII; e (b) cotas de Fundos de Investimento em Participações que se enquadrassem entre as atividades permitidas aos FII.

A gestão de riscos da Administradora tinha suas políticas aderentes às práticas de mercado, e estava em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estavam detalhados na Nota 4.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 31 de agosto de 2022, foi deliberado: (i) a transferência da administração fiduciária do Fundo para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Novo Administrador"), a partir do fechamento das operações de 19 de setembro de 2022; (ii) substituição da prestação de serviços de escrituração, controladoria e tesouraria do Fundo a ser realizada pelo "Novo Administrador"; (iii) substituição dos serviços de custódia a serem prestados pelo "Novo Administrador"; (iv) serviços de auditoria a serem contratados pelo "Novo Administrador"; (v) alteração da taxa de administração do Fundo; (vi) exclusão da taxa de performance do Fundo. Tais alterações passaram a fazer efeito no fechamento do dia 19 de setembro de 2022.

Conforme termo de apuração do procedimento de Consulta Formal concluída no dia 10 de agosto de 2023, foi aprovada a liquidação do Fundo, e através do Fato Relevante de 11 de novembro de 2024 foi comunicado aos Cotistas e ao mercado em geral a consequente liquidação do Fundo mediante a devolução do valor patrimonial do Fundo via amortização de cotas a ser realizada por meio da partilha: 1) de Cotas do 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 e; 2) dos recursos existentes em Caixa após o pagamento dos custos necessários ao encerramento do Fundo.

O Fundo possuía suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 23 de dezembro de 2024:

MINT11	Preço de fechamento
Julho	99,52
Agosto	95,00
Setembro	95,02
Outubro	99,93
Novembro	96,50
Dezembro (*)	-

(*) Conforme Fato Relevante de 11 de novembro de 2024, visando viabilizar os procedimentos de liquidação do Fundo, 14 de novembro de 2024 foi o último dia no qual as cotas do Fundo foram negociadas na B3, sendo suspensas do pregão a partir de 18 de novembro de 2024.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras que compreendem o período de 1º de julho de 2024 a 23 de dezembro de 2024 sem comparação com o exercício anterior, em função do evento de encerramento do Fundo descrito na Nota 1.

As demonstrações financeiras em 23 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de fevereiro de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exigia que a Administração efetuasse estimativas e adotasse premissas que afetavam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estendia às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podiam variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresentava ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo era classificado no circulante quando: (i) se esperava realizá-lo ou se pretendia vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) fosse mantido principalmente para negociação; (iii) se esperava realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos eram classificados como não circulantes. Um passivo era classificado no circulante quando: (i) se esperava liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não havia direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos eram classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros eram inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros no reconhecimento inicial dependia de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros eram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros eram reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros eram registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros eram incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria incluía os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros eram classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros eram inicialmente reconhecidos ao valor justo, considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado eram ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros eram posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação eram mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data era interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro era o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não existisse preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo era estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo eram reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos de investimento

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimentos imobiliários eram inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimentos imobiliários eram inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos eram aplicados.

Os rendimentos eram contabilizados em receita quando as cotas correspondentes eram consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

Fundo de Investimento Imobiliário - Mint Educacional

CNPJ: 19.872.887/0001-36

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.4 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.4.1 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas eram contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais refletiam as condições de mercado no momento de sua aferição. A variação no valor justo das ações de companhia fechada era reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização ocorria.

3.5 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estavam demonstradas pelos seus respectivos valores justos, obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo, ou pelo valor de mercado obtido na negociação entre as partes envolvidas. A variação no valor justo das propriedades para investimento era reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização ocorria.

3.6 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, fazia a segregação entre:

• Provisões: saldos credores que cobriam obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial, decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência era considerada provável e cuja natureza era certa, mas cujo valor e/ou época eram incertos.

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originavam de eventos passados e cuja existência somente era confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estavam totalmente sob o controle do Fundo. Eram reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, era considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração eram apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requeriam divulgação.

• Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependia, e somente era confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não eram reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.7 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas eram apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.8 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa eram representados por depósitos bancários, de curto prazo e alta liquidez, que eram prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estavam sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.9 Aplicações interfinanceiras de liquidez

As aplicações interfinanceiras de liquidez eram apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.10 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetuava estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que poderiam, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, poderiam ser considerados mais relevantes, e poderiam sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, eram descritos a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuíam suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, eram mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseavam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentavam informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das ações de companhias fechadas: conforme descrito na nota explicativa 3.4, o valor justo das ações de companhias fechadas refletia as condições de mercado no momento de sua aferição. As informações sobre as companhias fechadas eram descritas na nota explicativa 5.2.

3.11 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração do resultado, era apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderiam compor a carteira do Fundo estavam sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetavam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que poderiam comprometer a sua capacidade de pagamento, podiam trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderiam trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modificassem a ordem atual e influenciassem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderiam afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderia ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não seria devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofressem qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervinha na economia do País e ocasionalmente realizava modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderiam ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvessem ou afetassem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que vinham a ocorrer no Brasil ou que o afetassem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que vinham a afetar esses ou outros fatores podia contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderiam prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estivessem vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, havia o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário englobava o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderia vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais poderia não ser alcançada em tempo razoável, o que poderia resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integravam a carteira do Fundo podia aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderiam ser adversamente afetados.

Fundo de Investimento Imobiliário - Mint Educacional

CNPJ: 19.872.887/0001-36

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo submetia o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estavam sujeitos, que poderiam acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não contava com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais estava sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderiam estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos podia ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estavam limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podiam ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicasse recursos em empreendimentos imobiliários que tivessem como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detivesse, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, submeter-se-ia à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

O risco de liquidez consistia também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolviam riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantinha um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitorava diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantinha aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantinha um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitorava diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantinha aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais eram interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora era responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias eram devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não havia qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estavam representadas por:

5.1 De caráter imobiliário

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)

23/12/2024

-

-

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários eram classificados como ativos financeiros para negociação e eram inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 e para os Fundos que não possuíam cotação na B3, o Fundo contabilizava estas aplicações a valor justo por meio do resultado.

Movimentação do período

Saldo em 30 de junho de 2024

Compensação de cotas (a)

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)

Amortização por meio da entrega de ativos (Nota 11.3)

Saldo em 23 de dezembro de 2024

-

43.358

934

(6.136)

(38.156)

-

(a) Conforme Fato Relevante de 25 de outubro de 2024, o Fundo celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra, referente a alienação integral de 3 imóveis que compõe a carteira do Fundo, sendo uma parte do valor da venda composto por compensação de cotas do Fundo PÁTRIA RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito sob o CNPJ nº 29.641.226/0001-53 (HGRU11).

6. Propriedades para investimento

Movimentação do período

Saldo em 30 de junho de 2024

Custo de propriedades para investimentos vendidas

Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas

Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas (a)

Recebimento de venda de imóveis para renda

Compensação de cotas - (Nota 5.1)

Saldo em 18 de dezembro de 2024

112.500

(111.160)

(1.340)

108.000

(64.642)

(43.358)

-

(a) Em 09 de setembro de 2024, o Fundo celebrou o instrumento particular de comprissma de compra e venda de bem imóvel e outras avenças, tendo por objetivo a alienação integral do imóvel Vila Mascote (Mais Educação) registrado na matrícula nº 114.756 do 8º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, pelo montante de R\$ 15.386. Em 25 de outubro de 2024, o Fundo celebrou a escritura pública de venda e compra referente a alienação integral dos imóveis Centro Universitário Una Aморs, Escola Parque e Colégio POP, cujas matrículas são, respectivamente, nº 3.043, nº 5.588 e nº 133.445, pelo montante total de R\$ 92.614.

7. Receita de aluguéis

Receita de alugueis

23/12/2024

4.222

4.222

As unidades de locações do imóvel eram lajes corporativas, pela qual o inquilino pagava o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo era reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e levava em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

8. Taxa de administração

Taxa de administração

23/12/2024

413

413

A Administradora recebia por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração"): equivalente a (a) 0,95% aa à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tivessem integrado ou passassem a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia previse critérios de inclusão que considerassem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerassem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como, por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deveria ser paga diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 70 durante os primeiros doze meses a contar a partir do primeiro mês do fundo sob administração da BTG Pactual Serviços Financeiros e um mínimo de R\$75 mensais a partir disso, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, sendo certo que esse valor já contemplava os serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo a serem pagos a terceiros; e (b) valor equivalente a até 0,05% aa a incidir sobre (b.1) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou (b.2) sobre o valor de mercado do Fundo caso a Taxa de Administração fosse cobrada nos termos do item a.2 desse artigo, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$2,5 mensais durante os 12 primeiros meses, a contar a partir do primeiro mês de prestação de serviço de escrituração e um mínimo de R\$5 mensais a partir do 13º mês, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, correspondentes aos serviços de escrituração das cotas do Fundo.

A Taxa de Administração englobava os pagamentos devidos à Gestora e ao Consultor Imobiliário (conforme repartido nos termos do Contrato de Gestão e do Contrato de Consultoria Imobiliária, respectivamente), e ao Escriturador, e não incluía valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais seriam debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

9. Obrigações por captação de recursos

O pagamento pela aquisição do imóvel Una ocorreu através de uma parcela à vista no montante de R\$20.000 e o saldo devedor remanescente foi financiado através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") – 86ª Série da 1ª emissão da Virgo Companhia de Securitização S.A.. A obrigação está vinculada ao Contrato de Locação descrito na nota explicativa nº 7. O Termo de Securitização prevê pagamento de Principal e de Juros em cada parcela, a primeira parcela venceu em 27 de abril de 2020 e a última findar-se-á em 26 de março de 2030.

Fundo de Investimento Imobiliário - Mint Educacional

CNPJ: 19.872.887/0001-36

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

O pagamento pela aquisição do imóvel Escola Parque ocorreu através de uma parcela à vista no montante de R\$ 7.000 e o saldo devedor remanescente foi financiado através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") – 97ª Série da 1ª emissão da Virgo Companhia de Securitização S.A. A obrigação está vinculada ao Contrato de Locação descrito na nota explicativa nº 7. O Termo de Securitização prevê pagamento de Principal e de Juros em cada parcela, a primeira parcela venceu em 26 de agosto de 2020 e a última findar-se-á em 26 de junho de 2030.

O pagamento pela aquisição do imóvel Vila Mascote (Mais Educação) ocorreu através da incorporação da Mint Educação Vila Mascote SPE Ltda. junto ao saldo devedor remanescente no qual foi financiado através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") – 367ª Série da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização S.A. A obrigação está vinculada ao Contrato de Locação descrito na nota explicativa nº 7. O Termo de Securitização prevê pagamento de Principal e de Juros em cada parcela, a primeira parcela venceu em 22 de outubro de 2021 e a última findar-se-á em 22 de setembro de 2036.

No período de 1º de julho de 2024 a 23 de dezembro de 2024, o Fundo, em virtude das alienações realizadas vide Nota 6.1, realizou o pagamento da totalidade dos valores em aberto.

A movimentação ocorrida na conta obrigações por captação de recursos está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2024	57.505
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	2.498
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(924)
Pagamento de amortização do principal por obrigações na captação de recursos	(59.079)
Saldo em 23 de dezembro de 2024	-

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deveria distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido, num determinado período, poderia, a critério da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderia ser pago no prazo máximo de 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, ou teria a destinação que lhe desse a assembleia geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	23/12/2024
Prejuízo líquido do período	(11.124)
Inadimplência com rendas	59
(-) Provisão para crédito em liquidação duvidosa	(34)
Despesas operacionais não pagas	(34)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	1.340
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	6.136
Lucro/Prejuízo base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	(3.657)
Amortização do principal com captação de recursos	9.963
Retenção de rendimentos	4.545
Despesas com correção e atualização monetária	(10.462)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	4.046
	389
Rendimentos declarados	
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	
Rendimentos líquidos pagos no período	389
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	0,75
% do resultado do período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	-10,64%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	4.046

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas	23/12/2024
Cotas de investimentos integralizadas	Quantidade R\$
	520.000 -
	520.000 -
Valor por cota (valor expresso em reais)	-

11.2 Emissão de novas cotas

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, a Assembleia Geral ou o Administrador (até o limite do Capital Autorizado e conforme orientações do Gestor) poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável.

A primeira emissão de cotas foi uma Oferta Pública para investidores profissionais, conforme Instrução CVM nº 476/09, composta por até 520.000 cotas, pelo valor unitário na data de emissão de R\$ 100 (cem reais), perfazendo o montante total de até R\$ 52.000, com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476/09, conforme alterada. A oferta pública de distribuição das Cotas da primeira emissão foi encerrada em 28 de setembro de 2020. Na primeira integralização de capital do Fundo, em 20 de março de 2020, foram integralizadas 370.000,00 cotas no total líquido de R\$ 36.951.

As integralizações seguintes, correspondentes à primeira emissão, ocorreram em 21 de agosto de 2020 e 04 de setembro de 2020. Foram integralizadas 150.000 cotas no total líquido de R\$14.994.

Em 07 de junho de 2021, foi aprovada a segunda emissão de cotas do Fundo, no montante inicial de R\$ 194.164 divididos em 1.818.182 novas cotas. A oferta foi cancelada, de acordo com o fato relevante divulgado pelo Administrador em 27 de outubro de 2021.

No período de 1º de julho de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo) não houve emissão de novas cotas.

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, as cotas poderiam ser amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, poderiam ser realizados por meio da dação em pagamento de Ativos Imobiliários na hipótese de liquidação do Fundo, conforme deliberado pelos Cotistas em Assembleia Geral.

No período findo em 23 de dezembro de 2024, o Fundo realizou amortização total das cotas conforme aprovado em consulta formal concluída em 10 de agosto de 2023 e divulgação do Fato Relevante em 10 de dezembro de 2024, realizada por meio da entrega de ativos no montante de R\$ 38.156 e de recursos remanescentes integrantes do caixa do Fundo aos Cotistas no montante de R\$ 7.629.

11.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas	23/12/2024
	(30)
	(30)

No período de 1º de julho de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

11.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderia ser constituída uma reserva de contingência. Para sua constituição ou reposição, caso fossem utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, seria procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No período de 1º de julho de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo) não houve constituição de reserva de contingência.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

Prejuízo líquido do período	23/12/2024
Patrimônio líquido inicial	(11.124)
	57.298
Adições/deduções	
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	45.785
	45.785
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	-10,79%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

Fundo de Investimento Imobiliário - Mint Educacional

CNPJ: 19.872.887/0001-36

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

13. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração
Outras receitas / (despesas) operacionais

23/12/2024	
Valores	Percentual
413	0,89%
1.839	3,96%
2.252	4,85%
	46.410

Patrimônio líquido médio do período

14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitavam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

15. Demandas judiciais

Não houve registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo eram prestados pela própria Administradora.

17. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 8 e 13.

18. Outras informações

18.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período de 1º de julho de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

18.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo incluía, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

18.3 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FII's, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *