



## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL

CNPJ n.º 19.872.887/0001-36

### PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE AO EDITAL DE CONVOCAÇÃO

Prezado Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“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**, inscrito no CNPJ sob o nº 19.872.887/0001-36 (“Fundo”), vem, por meio deste, informar a V.Sa. a respeito da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Deliberação CVM nº 849, de 31 de março de 2020, inciso VI (“Assembleia”).

#### 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\$ 4.500.000,00 (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](http://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\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), nos termos da notificação encaminhada pelo Pátria FII.



## PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora entende que a matéria colocada em deliberação por meio do edital de convocação nos itens acima, deve ser abertamente discutida e deliberada no melhor interesse dos cotistas e esclarece que se abstém da recomendação formal quanto à sua aceitação ou à sua rejeição.

Ademais, para auxiliar os cotistas, segue [Material Complementar](#) realizada pela Gestora.

Por fim, dada a importância dos temas colocados em deliberação para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, através do e-mail: [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com).

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**  
Administradora do  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL**