



**MINT11**  
FII EDUCACIONAL

# RELATÓRIO MENSAL

*Fevereiro de 2022*

## Destaques do Mês

Com o encerramento do mês de janeiro de 2022, a cota patrimonial do MINT11 atingiu o patamar de R\$ 123,22. Ademais, o fundo amortizou R\$ 0,08 reais de dívida por cota.

Por um descasamento de datas causado pelo feriado de Carnaval, as parcelas de dois CRIs referentes à fevereiro foram pagas no primeiro dia útil do mês de março. Essa alteração pontual não causou nenhum tipo de prejuízo ou benefício aos cotistas do fundo.

A partir de fevereiro, o fundo imobiliário começou a receber o aluguel da Escola Mais – Vila Mascote no valor de R\$ 144.240,00. Esse valor será reajustado anualmente por IPCA.

O ativo imobiliário da Escola Mais – Vila Mascote está em uma SPE do fundo, e os valores respectivos do imóvel serão melhor divulgados em breve, no momento em que a SPE for extinguida.

Para compreender melhor a nossa estratégia bem como acessar todos os documentos relacionados ao FII recomendamos acessar o nosso site: [www.mint11.com](http://www.mint11.com).

Além disso, a área de relação com investidores está à disposição dos atuais e potenciais cotistas ou mesmos interessados.

## Resumo dos Indicadores

### Patrimônio líquido

R\$ 64,7 milhões

### Cota patrimonial

R\$124,5

### Quantidade de Cotas

520.000

### ABL (m<sup>2</sup>)

22.841

### Número de imóveis

4

### Vacância financeira

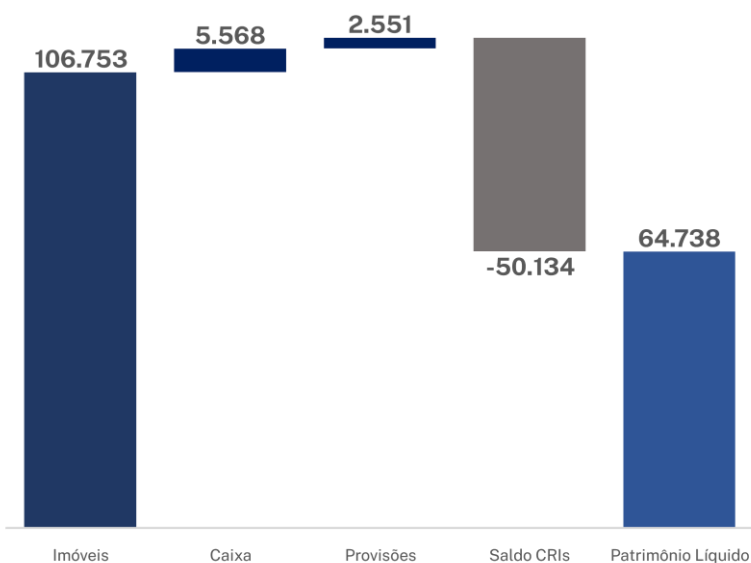
0%



## Indicadores do Fundo

### Patrimônio líquido

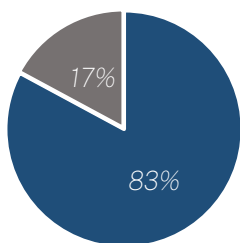
Valores em R\$ mil



Valores em R\$	Posição Consolidada
	<i>fev/22</i>
<b>Caixa</b>	5.567.795,26
<b>Saldo CRIs</b>	<b>(50.133.603,12)</b>
<i>Una</i>	(27.353.821,67)
<i>Parque</i>	(22.779.781,45)
<i>Vila Mascote</i>	
<b>Imóveis</b>	<b>106.752.623,97</b>
<i>Una</i>	49.989.845,33
<i>Parque</i>	40.420.000,00
<i>POP</i>	10.407.051,64
<i>Vila Mascote</i>	5.935.727,00
<i>Provisões</i>	2.551.098,92
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>64.737.915,03</b>
Quantidade de cotas	520.000,00
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>124,50</b>

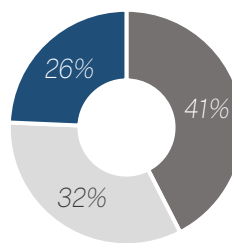
### Investimentos

#### Composição da Carteira



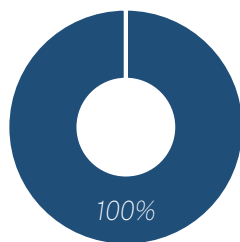
■ Empreendimentos\* ■ Liquidez

#### Receitas de aluguéis por UF



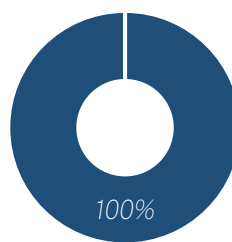
■ Belo Horizonte ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo

#### Tipos de contratos



■ Atípico ■ Típico

#### Vencimento dos contratos



■ Até 2030 ■ Após 2030

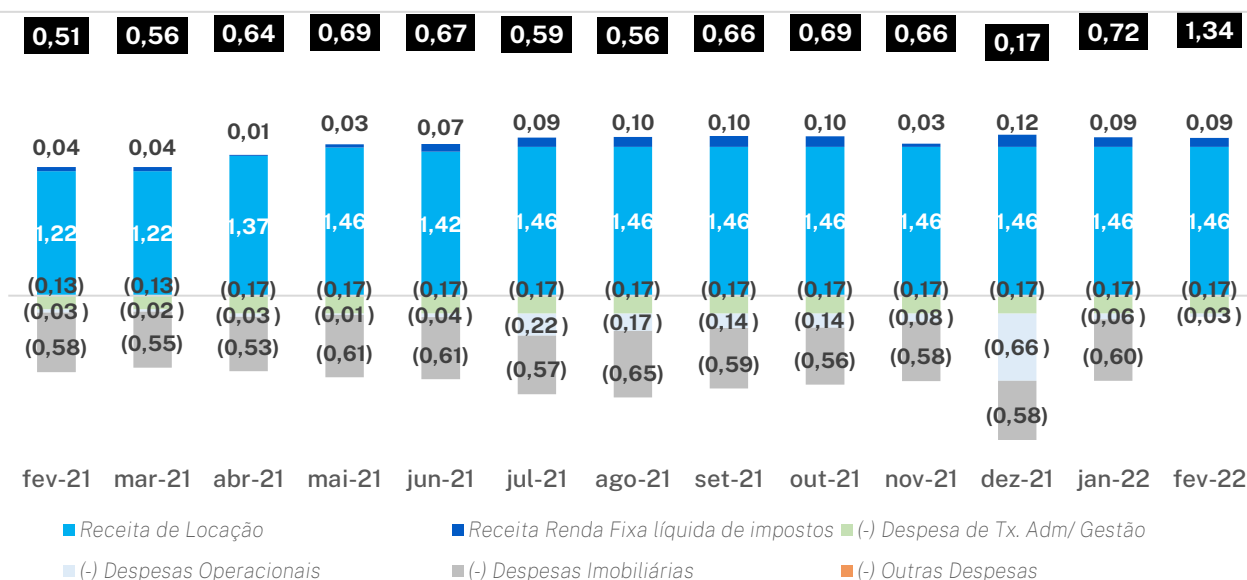


## Demais Indicadores

### Apuração de Rendimento

Rendimentos Resultado MINT11	dez-21	jan-22	fev-22	Acum. 2022	Acum. 12M	Desde o Início
<b>Receitas</b>						
Receita de Locação	760.337	760.337	760.337	2.281.010	9.686.834	15.728.090
Receita Renda Fixa (marcação a mercado, líquido de impostos dos resgates)	61.171	48.229	45.328	142.822	503.580	798.405
<b>Total Receitas</b>	<b>821.508</b>	<b>808.566</b>	<b>805.665</b>	<b>2.423.832</b>	<b>10.190.414</b>	<b>16.526.495</b>
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	-90.258	-90.258	-90.258	-270.773	-1.153.090	-1.875.363
(-) Despesas Operacionais	-343.772	-29.672	-16.733	-57.723	-846.055	-1.229.519
(-) Despesas Imobiliárias	-301.667	-313.818		-940.285	-3.980.698	-6.802.719
<b>Rendimento Resultado Caixa <sup>1</sup></b>	<b>85.812</b>	<b>374.818</b>	<b>698.674</b>	<b>1.155.052</b>	<b>4.210.571</b>	<b>6.618.894</b>
(-) Amortização do CRI	-364.226	-352.047		-1.057.339	-4.565.699	-7.449.488
(-) Contabilização de Renda Fixa <sup>2</sup>	16.284	7.169	17.474	-8.998	-124.773	-292.572
(-) Custo de estruturação do CRI e Outras Despesas	2.116	1.658	-67	-11.916	13.006	-2.200.500
<b>Rendimento Passível de Distribuição</b>	<b>-260.014</b>	<b>31.598</b>	<b>716.087</b>	<b>76.800</b>	<b>-466.896</b>	<b>-3.323.666</b>
(-) Reservas	-	-		-	-	-
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Composição do Rendimento Resultado Caixa <sup>1</sup>



<sup>1</sup> Rendimento Resultado Caixa = recebimento dos aluguéis - custos e despesas do fundo - juros efetivamente pagos

<sup>2</sup> Contabilização de Renda Fixa = Ajuste ao efetivamente resgatado.

## Portfólio (1/2)

### Una Aimorés



Rua dos Aimorés, 1451  
Belo Horizonte – MG

#### Destaques do investimento:

- Valor da aquisição: R\$ 45.900.000,00
- Aluguel mensal: R\$ 344.250,00
- **Cap-rate** da aquisição: 9,00%
- Contrato: atípico de 10 anos

#### Outras informações:

- **Multa rescisória:**
  - até final do 5º ano: 100% dos aluguéis vincendos
  - depois do 5º ano: 50% dos aluguéis vincendos
- Data da aquisição: março/20
- Área Bruta Locável (ABL): 9.738 m<sup>2</sup>
- Locador: Una
- Avalista: Ânima Educação

### Escola Parque



Rua Pedra de Itaúna, 111  
Rio de Janeiro – RJ

#### Destaques do investimento:

- Valor da aquisição: R\$ 31.818.181,82
- Aluguel mensal: R\$ 291.666,67
- **Cap-rate** da aquisição: 11,00%
- Contrato: atípico de 10 anos

#### Outras informações:

- **Multa rescisória:**
  - até o final do contrato: 100% dos aluguéis vincendos
- Data da aquisição: junho/20
- Área Bruta Locável (ABL): 5.588 m<sup>2</sup>
- Locador: Escola Parque
- Avalista: Bahema Educação



## Portfólio (2/2)

### Colégio POP



Praça Padre Aleixo Monteiro Mafra, 18  
 São Miguel Paulista - SP

#### Destaques do investimento:

- Valor da aquisição: R\$ 10.000.000,00
- Aluguel mensal: R\$ 79.166,67
- **Cap-rate** da aquisição: 9,50%
- Contrato: atípico de 10 anos

#### Outras informações:

- Multa rescisória:  
 - até o final do contrato: 100% dos aluguéis vencidos
- Data da aquisição: março/21
- Área Bruta Locável (ABL): 4.225,76 m<sup>2</sup>
- Locador: Rede Decisão - Colégio POP
- Avalista: Insignia Educação

### Escola Mais - Vila Mascote



Rua Gustavo da Silveira, 164  
 Vila Santa Catarina - SP

#### Destaques do investimento:

- Valor da aquisição: R\$ 17.285.180,00
- Aluguel mensal: R\$ 144.239,55
- **Cap-rate** da aquisição: 9,70%
- Contrato: atípico de 15 anos

#### Outras informações:

- Multa rescisória:  
 - até o final do contrato: 100% dos aluguéis vencidos
- Data da aquisição: outubro/21
- Área Bruta Locável (ABL): 3.289 m<sup>2</sup>
- Locador: Escola Mais - Vila Mascote
- Avalista: Bahema Educação

**Informações gerais:****Objetivo do Fundo:**

*O MINT11 tem como objetivo a obtenção de renda e ganhos de capital por meio da aquisição de imóveis do setor de educação.*

**Início do Fundo:**

*Março 2020*

**CNPJ:**

*19.872.887/0001-36*

**Código B3:**

*MINT11*

**Patrimônio Líquido:**

*R\$ 64.072.019,96*

**Gestor:**

*Mint Capital Gestora de Recursos Ltda.*

**Administrador:**

*Plural S.A. Banco Múltiplo*

**Taxa de Administração:** *0,15% a.a. com mínimo de R\$ 20 mil mensais corrigidos anualmente pela inflação*

**Taxa de Gestão:** *0,80% a.a. com mínimo de R\$ 50 mil mensais corrigidos anualmente pela inflação*

**Taxa de Performance:**

*20% do que exceder o benchmark*

**Benchmark:**

*12,0% a.a.*

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO.

O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: PLURAL S.A. BANCO MULTIPLO, RIO DE JANEIRO, PRAIA DE BOTAFOGO, 228, SALA 907, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP 22.250-040, CNPJ/ME Nº 45.246.430/0001-55.

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA:

[FII@MINTCAPITAL.COM.BR](mailto:FII@MINTCAPITAL.COM.BR)

OUVIDORIA PLURAL S.A. BANCO MULTIPLO: 0800-075-8725 / EMAIL: [OUVIDORIA@BANCOPLURAL.COM](mailto:OUVIDORIA@BANCOPLURAL.COM)

