



FII Mint Educacional

Patrimônio líquido
R\$ 63,2 milhões

Cota patrimonial
R\$121,66/cota

Vacância financeira
0%

Quantidade de Cotas
520.000

ABL (m²)
22.841

Número de imóveis
4

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\$ 63.263.052,26

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

Taxa de Gestão: 0,80% a.a. com mínimo de R\$ 50 mil mensais

Taxa de Performance:

20% do que exceder o *benchmark*

Benchmark:

12,0% a.a.

➤ Comentários do Gestor

O ano de 2021 foi marcado por uma alta volatilidade no mercado de fundos imobiliários. Incertezas políticas, a piora do cenário macroeconômico e, principalmente, a persistência da pandemia de COVID-19 contribuíram para um cenário nada saudável para as operações imobiliárias, marcado por renegociações de contratos e pela vacância físico-financeira de imóveis.

O cenário acima afetou fortemente os setores da economia e expôs a resiliência dos fundos imobiliários expostos a cada um deles. O MINT₁₁, que têm foco em um setor fortemente afetado pela pandemia, não sofreu sequer com ameaças de renegociações contratuais, o que confirma a tese de seleção de ativos únicos e insubstituíveis para seus locatários.

Não obstante, todos os grupos educacionais controladores de nossos locatários, dentre eles Anima, Bahema e Rede Decisão, receberam aportes de capital durante o período da pandemia, o que demonstra que o fundo possui inquilinos sólidos e de boa reputação perante ao mercado de capitais.

Do ponto de vista de crescimento do fundo, ao longo do ano, fomos capazes de construir um pipeline relevante com ativos de altíssima qualidade, cuja fonte de financiamento seriam os recursos captados pela segunda oferta de distribuição de cotas. No entanto, a forte deterioração do cenário macroeconômico e a alta da taxa de juros de longo prazo contribuíram para o cancelamento da oferta e readequação dos termos transacionais. Apesar do resultado não ter sido efetivado, ficou ainda mais claro ser possível construir um fundo de grande porte dedicado somente a imóveis educacionais de alta qualidade.

Em suma, o ano de 2021 foi de extrema importância para demonstrar o diferencial e qualidade de nossos imóveis, a solidez de nossos locatários e a possibilidade de geração de negócios no setor.

Em 2022, continuaremos nos dedicando para construir o principal veículo imobiliário educacional do Brasil, sustentando o seu crescimento por meio de novas aquisições sempre alinhadas com a nossa tese de investimento. Adotaremos, também, iniciativas para nos aproximarmos cada vez mais de nossos atuais e futuros investidores, por meio da execução de um plano de comunicação que possibilitará o acompanhamento da estratégia e da operação do fundo de uma forma mais próxima e clara.



Estratégia do fundo

A estratégia do FII Mint Educacional visa, de forma ativa, obter bons rendimentos por meio do investimento em imóveis *premium* ocupados por operadores de alta qualidade que pretendem permanecer no longo prazo em suas localizações.

Prospecção

Buscamos ativos únicos e insubstituíveis das melhores escolas e universidades do país. Prospectamos novos investimentos por meio de:

- nossa rede de relacionamentos no setor
- inteligência de mercado proprietária
- análise de oportunidades “de mercado”

Acreditamos que credibilidade e confiança são fundamentais para se fazer bons negócios, especialmente no setor de educação.

Boas instituições de ensino são credores de qualidade acima da média, especialmente no longo prazo. Aliado a isso, na maioria da vezes, suas operações estão localizadas em regiões com alto potencial de desenvolvimento imobiliário.

Análise

Identificar boas escolas ou universidades não é trivial, exige *expertise*.

Não limitamos nossas análises aos aspectos financeiros, técnicos e jurídicos de cada negócio. Fatores mercadológicos, como identidade e reputação das diferentes marcas ou bandeiras educacionais, são fundamentais para nossa tomada de decisão.

Boas instituições educacionais são reconhecidas pelo trabalho de alta qualidade performado ao longo de décadas. Os diferenciais de mercado são dificilmente replicados pela concorrência. Isso as torna negócios de excelente perfil econômico-financeiro, combinando altas margens operacionais com baixos níveis de investimentos de manutenção.

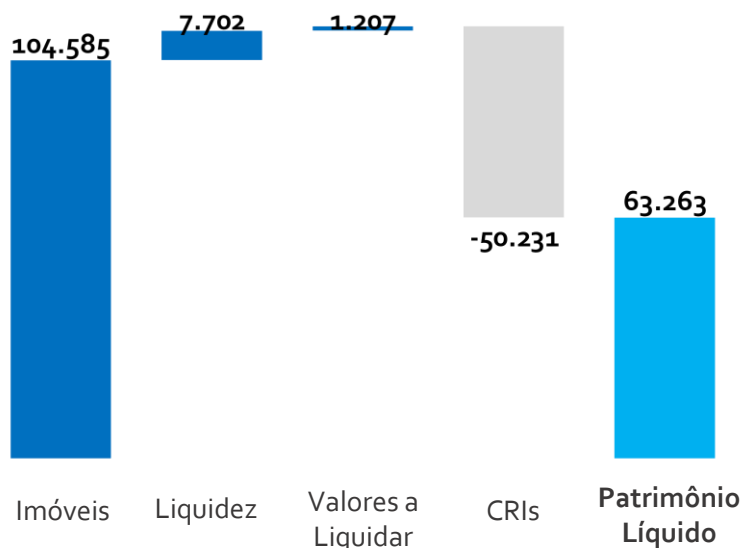
Investimento

Todas as nossas aquisições são condicionadas a celebração de contratos atípicos de aluguel, que além de resguardarem os direitos do Fundo, asseguram a plena operação de nossos inquilinos.



Patrimônio líquido

Valores em R\$ mil



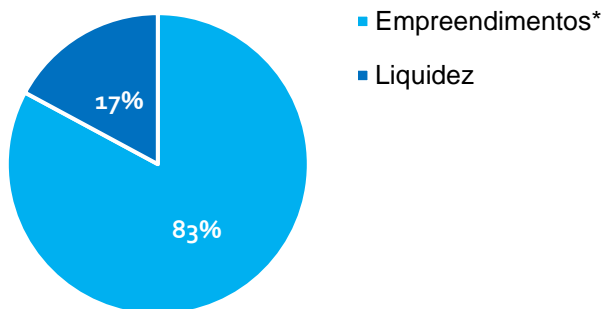
Valores em R\$

Posição Consolidada

Caixa	7.701.848,86
Imóveis	104.584.706,97
Valores a Liquidar	1.207.420,89
CRIs	-50.230.924,46
Patrimônio Líquido	63.263.052,26
Quantidade de cotas	520.000,00
Cota Patrimonial	121,66

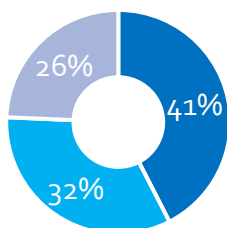
Investimentos

Composição da Carteira

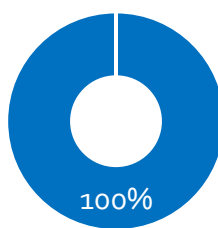


Breakdown da carteira por

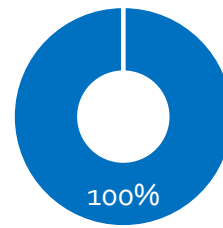
(i) Receita de aluguéis por UF



(ii) Tipos dos contratos



(iii) Vencimento dos contratos



■ Belo Horizonte ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo ■ Atípico ■ Típico

■ Até 2030 ■ Após 2030

*Empreendimentos líquidos do valor dos CRIs

Imóveis

Una Aimorés



Rua dos Aimorés, 1451
Belo Horizonte – MG

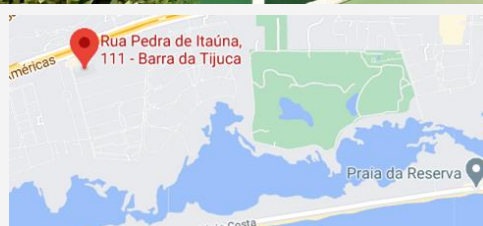
Destaques do investimento:

- 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
- Participação: 100%
- Área Bruta Locável (ABL): 9.738 m²
- Locador: Una
- Avalista: Ânima Educação

Escola Parque Barra



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
- Participação: 100%
- Área Bruta Locável (ABL): 5.588 m²
- Locador: Escola Parque
- Avalista: Bahema Educação

Imóveis

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 vincendos
- Data da aquisição: março/21
- Participação: 100%
- Área Bruta Locável (ABL): 4.225,76 m²
- Locador: Rede Decisão – Colégio POP
- Avalista: Insignia Educação

Vila Mascote - Retrofit



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:

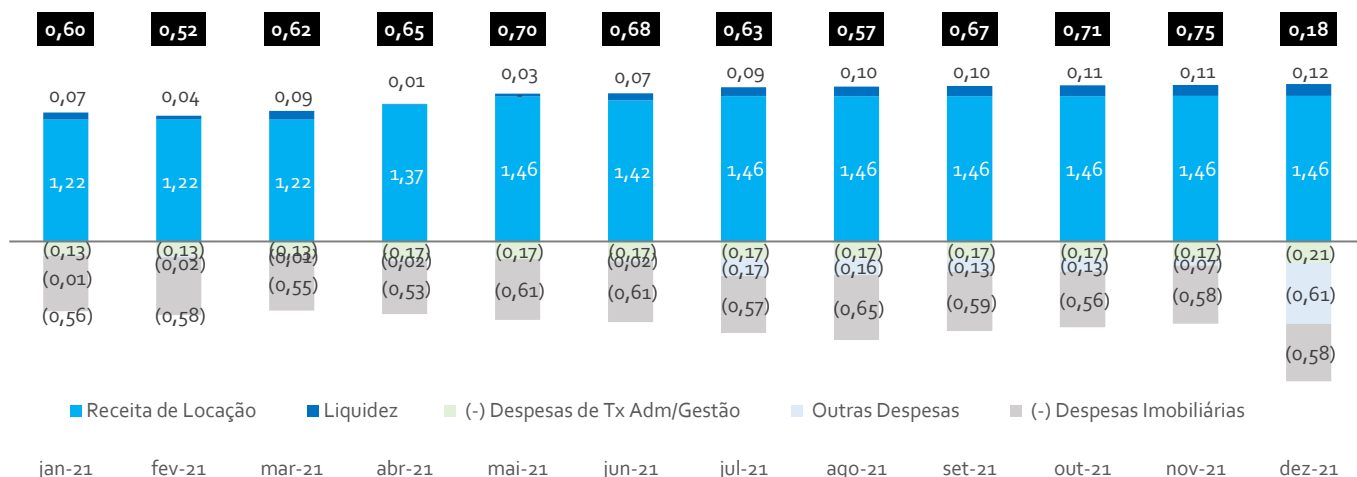
- Multa rescisória:
 - até o final do contrato: 100% dos aluguéis vincendos
- Data da aquisição: outubro/21
- Participação: 100%
- Área Bruta Locável (ABL): 3.289 m²
- Locador: Escola Mais – Vila Mascote
- Avalista: Bahema Educação



Distribuição de resultados

Resultado MINT11	Dez-21	Nov-21	Out-21	Acum. 2021	Acum. 12m	Desde o Início
Receitas						
Receita de Locação	760.337	760.337	760.337	8.677.489	8.677.489	13.447.080
Receita Renda Fixa	61.267	56.384	56.821	483.700	483.700	774.754
Total Receitas	821.604	816.721	817.158	9.161.189	9.161.189	14.221.834
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(111.633)	(90.258)	(90.258)	(1.043.693)	(1.043.693)	(1.625.965)
(-) Despesas Imobiliárias	(301.667)	(303.810)	(291.414)	(3.632.860)	(3.632.860)	(5.862.434)
(-) Despesas Operacionais	(316.017)	(34.816)	(65.393)	(701.153)	(701.153)	(965.922)
(-) IR	-	-	-	-	-	(36.147)
Rendimento Final	92.287	387.837	370.093	3.783.484	3.783.484	5.731.366
(-) Reservas	-	-	-	-	-	-
Rendimento Distribuído	-	-	-	-	-	-
% Resultado	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Composição do resultado histórico



Rentabilidade*

Rentabilidade	Dez-21	Nov-21	Out-21	Acum. 2021	Acum. 12m	Início
Cota Patrimonial Início Período (R\$) – CP1	R\$121,61	R\$120,81	R\$120,09	R\$101,08	R\$101,08	R\$95,58
Rendimento (R\$/cota) – R1	-	-	-	-	-	-
Cota Patrimonial Final Período (R\$) – CP2	R\$121,66	R\$121,61	R\$120,81	R\$121,66	R\$121,66	R\$121,66
Reservas a Distribuir (R\$/cota) – R2	-	-	-	-	-	-
Renda Distribuída – R1/CP1 = RD1	-	-	-	-	-	-
Renda Distribuída + Reservas – (R1+R2)/CP1 = RD2	-	-	-	-	-	-
Ganho de Patrimônio – CP2/CP1 – 1 = GP	0,04%	0,66%	0,60%	20,36%	20,36%	27,28%
Retorno Total Bruto – RD1+GP	0,04%	0,66%	0,60%	20,36%	20,36%	27,28%
Retorno Total Bruto – RD2+GP	0,04%	0,66%	0,60%	20,36%	20,36%	27,28%
Retorno Total Ajustado – (RD2+GP)/(1-15%)	0,05%	0,78%	0,71%	23,96%	23,96%	32,10%
CDI	0,77%	0,59%	0,49%	4,42%	4,42%	6,34%
% do CDI	6,49%	132,98%	145,11%	541,61%	541,61%	506,67%
Inflação + a.a. 1	-7,81%	-2,00%	-6,27%	12,63%	12,63%	8,11%

¹ Fonte: IBGE

* O Retorno Total Bruto considera tanto os dividendos recebidos e/ou a distribuir aos investidores quanto o ganho de valorização do patrimônio líquido. O conceito de Retorno Total Ajustado equipara com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação com o CDI na ótica do investidor.



Mint Capital

A Mint Capital é uma gestora com mais de 10 anos de história.

Iniciamos nossa história com um fundo de ações em maio de 2009.

Desde então, estruturamos novas áreas de investimento mantendo os mesmos princípios originais da gestora, dentre eles:

- atuar como *principals* com capital alinhado e de longo prazo
- investir em parcerias duradouras, aproveitando o capital financeiro, intelectual e humano de nosso ecossistema de sócios e co-investidores afim de criar valor para nossos investimentos

Somos hoje uma gestora de fundos de investimento em imóveis, educação e ações.



Mint

Negócios Imobiliários



Mint

Educação



Mint

Equities

Nosso objetivo é preservar e crescer o capital arduamente conquistado por nossos sócios e investidores. Fazemos isso por meio de investimentos de alta qualidade com mentalidade de *holding*. Empregamos uma filosofia de investimento disciplinada de *value investing*, com forte ênfase na busca por proteção de capital e margem de segurança.

Esperamos, com base nesses princípios e trabalho intenso, fazer do FII Mint Educacional uma das principais referências de fundos imobiliários de renda do país.

Agradecemos a sua confiança.



Glossário

Área bruta locável: metragem atribuída às áreas que podem ser alugadas de um empreendimento

Cap Rate: é o termo estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição

Contrato atípico: é aquele que não possui forma geral em lei escrita, estando à margem das perspectivas da liberdade contratual dos contratantes

Contrato típico: é aquele que se encontra regulado em texto de lei

Cota Patrimonial: é o valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo

CRI: os Certificados de Recebíveis Imobiliários são títulos que geram um direito de crédito ao investidor. Eles permitem a antecipação de créditos futuros oriundos de rendas provenientes de imóveis

Gestão Ativa: o gestor desse tipo de fundo pode efetuar compras e vendas de ativo

Taxa de Administração: remuneração paga pelos cotistas ao administrador do FII. É uma porcentagem cobrada sobre o patrimônio ou valor de mercado do fundo

Taxa de Gestor: remuneração paga pelos cotistas ao gestor do FII. É uma porcentagem cobrada sobre o patrimônio ou valor de mercado do fundo

Taxa de Performance: pode ser cobrada pelo gestor caso o desempenho do fundo supere o benchmark escolhido. No caso de FIIs, podem ser comparados com o CDI, IFIX ou alguma métrica atrelada à inflação

Vacância Financeira: é a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo



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 MULTIPLA, 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:

FIJ@MINTCAPITAL.COM.BR

OUVIDORIA PLURAL S.A. BANCO MULTIPLA: 0800-075-8725 / EMAIL: OUVIDORIA@BANCOPLURAL.COM



A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulação e
Melhores Práticas para os Fundos
de Investimento.