



MINT11
FII EDUCACIONAL

RELATÓRIO MENSAL

Março de 2022

Destaques do Mês

Com o encerramento do mês de Março de 2022, a cota patrimonial do MINT11 atingiu o patamar de R\$ 123,91. Ademais, o fundo amortizou R\$ 1,35 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.

Para compreender melhor a nossa estratégia bem como acessar todos os documentos relacionados ao FII recomendamos acessar o nosso site: 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\$ 64,4 milhões

Cota patrimonial

R\$123,91

Quantidade de Cotas

520.000

ABL (m²)

22.841

Número de imóveis

4

Vacância financeira

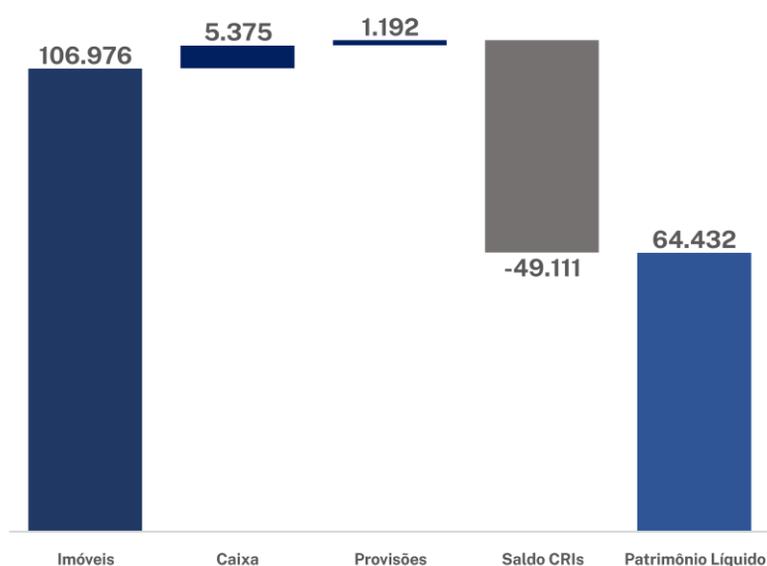
0%



Indicadores do Fundo

Patrimônio líquido

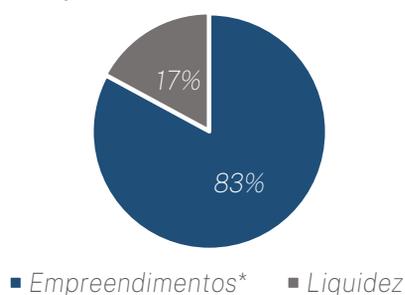
Valores em R\$ mil



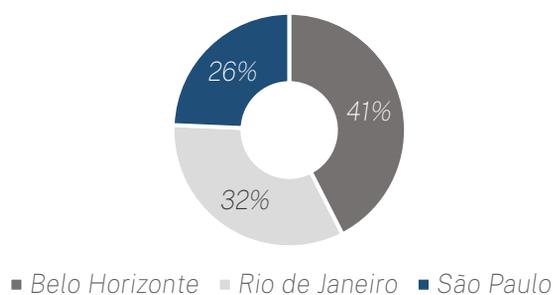
Valores em R\$	Posição Consolidada
	<i>mar/22</i>
Caixa	5.374.923,60
Saldo CRIs	(49.110.907,12)
<i>Una</i>	(26.791.175,90)
<i>Parque</i>	(22.319.731,22)
<i>Vila Mascote</i>	
Imóveis	106.976.369,97
<i>Una</i>	49.989.845,33
<i>Parque</i>	40.420.000,00
<i>POP</i>	10.407.051,64
<i>Vila Mascote</i>	6.159.473,00
<i>Caixas CRIs e Provisões</i>	1.191.793,72
Patrimônio Líquido	64.463.578,80
Quantidade de cotas	520.000,00
Cota Patrimonial	123,97

Investimentos

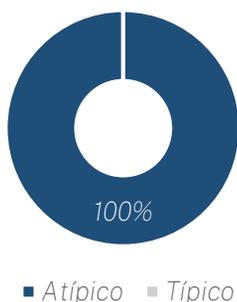
Composição da Carteira



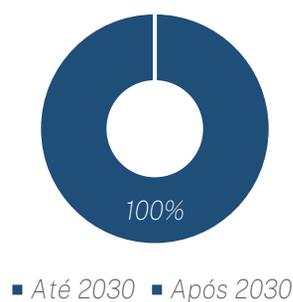
Receitas de aluguéis por UF



Tipos de contratos



Vencimento dos contratos

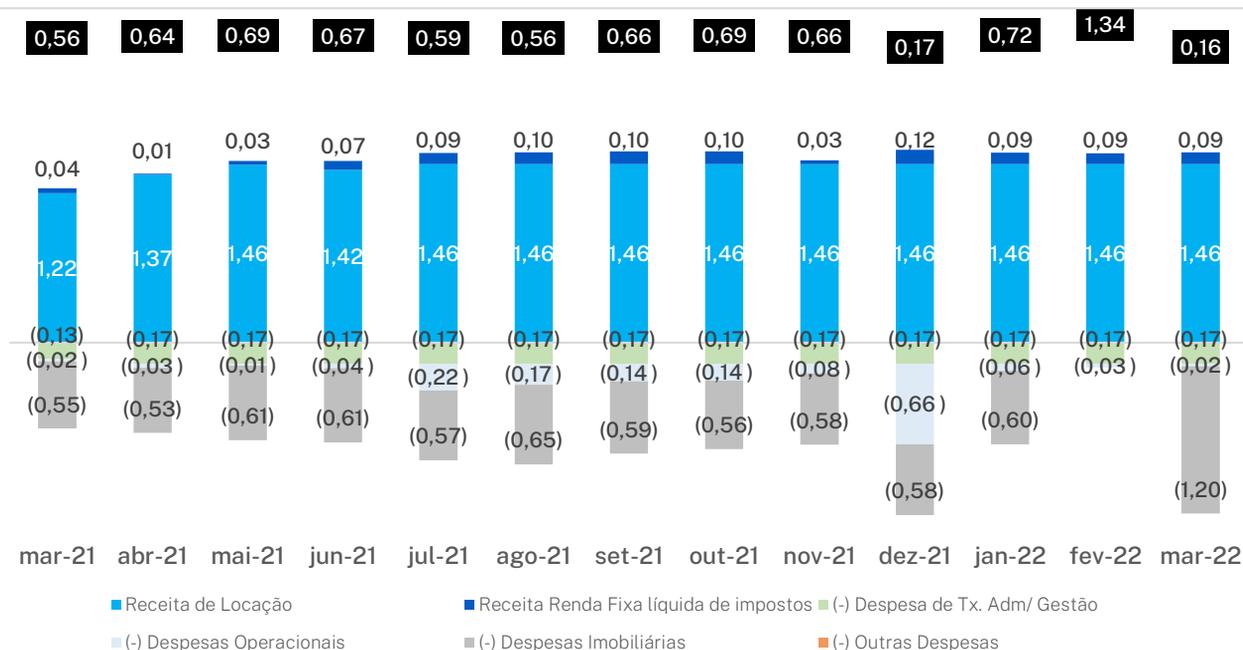


Demais Indicadores

Apuração de Rendimento

Rendimentos Resultado MINT11	jan-22	fev-22	mar-22	Acum. 2022	Acum. 12M	Desde o Início
Receitas						
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)	48.229	45.328	49.265	142.822	503.580	798.405
Total Receitas	808.566	805.665	809.602	2.423.832	10.190.414	16.526.495
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	-90.258	-90.258	-90.258	-270.773	-1.153.090	-1.875.363
(-) Despesas Operacionais	-29.672	-16.733	-11.318	-57.723	-846.055	-1.229.519
(-) Despesas Imobiliárias	-313.818	-	-626.467	-940.285	-3.980.698	-6.802.719
Rendimento Resultado Caixa ¹	374.818	698.674	81.559	1.155.052	4.210.571	6.618.894
(-) Amortização do CRI	-352.047	-	-705.291	-1.057.339	-4.565.699	-7.449.488
(-) Contabilização de Renda Fixa ²	7.169	17.474	-33.640	-8.998	-124.773	-292.572
(-) Custo de estruturação do CRI e Outras Despesas	1.658	-61	-13.513	-11.916	13.008	-2.200.500
Rendimento Passível de Distribuição	31.598	716.087	-670.885	76.800	-466.896	-3.323.666
(-) Reservas	-	-	-	-	-	-
Rendimento Distribuído	-	-	-	-	-	-

Composição do Rendimento Resultado Caixa ¹



¹ Rendimento "Resultado Caixa" = recebimento dos aluguéis – custos e despesas do fundo – juros efetivamente pagos

² 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 m²
- 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 m²
- 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 m²
- 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 m²
- 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

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

