



MINT11
FII EDUCACIONAL

RELATÓRIO TRIMESTRAL

Janeiro de 2022

Destaques do Trimestre

Com o encerramento do mês de janeiro de 2022, a cota patrimonial do MINT11 atingiu o patamar de R\$ 122,40. Ademais, o fundo amortizou R\$ 0,68 reais de dívida por cota.

No último trimestre de 2021, a equipe do MINT11 se dedicou a acompanhar a reforma da mais recente aquisição do fundo: a unidade Vila Mascote, São Paulo/SP, da Escola Mais.

A obra está praticamente concluída. O processo de entrega foi bastante satisfatório, atendendo totalmente os respectivos prazos e orçamentos.

A unidade Vila Mascote é uma expansão do Fundamental I da Escola Mais, instituição que já está presente no bairro desde de 2020, atualmente com mais de 1.000 alunos nas duas unidades da região.

Além disso, a partir deste relatório o MINT11 inicia uma nova fase de comunicação com o mercado. A gestão passará a detalhar melhor a tese de investimento e execução da estratégia.

Além dos informes mensais, ao final de cada trimestre (janeiro, abril, julho e outubro) será divulgado um relatório completo com análises do cenário macroeconômico e do setor de educação, além de uma sessão especial sobre os parceiros inquilinos do MINT11. O objetivo é aproximar cada vez mais os investidores imobiliários da educação de qualidade.

Nesse intuito, está sendo lançado o site do fundo: www.mint11.com O portal concentrará todos os conteúdos, documentos informativos e notícias do veículo.

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

Resumo dos Indicadores

Patrimônio líquido
R\$ 63,6 milhões

Cota patrimonial
R\$122,40

Quantidade de Cotas
520.000

ABL (m²)
22.841

Número de imóveis
4

Vacância financeira
0%



Cenário Macro

O ano de 2021 foi bastante desafiador e surpreendente do ponto de vista macroeconômico. Nem o analista mais pessimista esperava o que se observou ao longo do ano. A disparada da inflação culminou numa alta súbita da taxa de juros, uma das variáveis que mais afetam os mercados imobiliários.

O Brasil fechou 2021 com IPCA acumulado de 10,06% ante projeções de início de ano próximas a 4,00%. A taxa SELIC, que iniciou em 2,00%, atingiu 9,25% ao final do ano. Uma subida abrupta dessa magnitude não acontecia no Brasil há mais de décadas.

Não obstante a subida da SELIC, a falta de expectativa de estabilização dos novos patamares de inflação e juros foi o fator que mais prejudicou a tomada de decisão de investidores e proprietários de imóveis.

2022 se inicia com valores de inflação ainda pressionados, com o choque de oferta de certos produtos e com a constante alta do preço das commodities. Em janeiro de 2022, o IPCA subiu 0,54%.

Assim como aconteceu em 2021, a fim de conter a alta da inflação, o COPOM aumentou a taxa SELIC em mais 150 bps. Diferentemente da última reunião, não houve aumento contratado para o próximo encontro. Isso pode ser compreendido como uma possível estabilização da subida de juros. Ao longo dos próximos meses, as medições de inflação brasileiras e globais serão muito importantes para entender a direção que o Banco Central deverá atuar.

A desaceleração da economia ao longo dos últimos trimestres de 2021 e a alta constante dos juros fizeram com que a expectativa do crescimento do PIB de 2022 caísse quando comparada às previsões anteriores.

Para 2022 é esperado um crescimento baixo, eventualmente com chances de recessão caso a pandemia volte a castigar a economia.

Naturalmente, a incerteza da trajetória de inflação e as baixas perspectivas de crescimento da economia, resultam em um aumento do prêmio de risco exigido pelos investidores para negócios imobiliários.

O aumento da percepção de risco não é positivo à primeira vista, mas cria oportunidades únicas de investimento, principalmente quando tratamos de um capital de médio e longo prazo. Em épocas de crise, é comum que excelentes negócios sejam analisados com o mesmo ceticismo e pessimismo do que os maus negócios. É justamente nesses momentos em que os fundamentos e frieza devem guiar

as decisões de investimento. Foi essa disciplina que construiu um portfólio que mesmo no cenário atual de crise justifica os valores investidos. Dessa forma, a gestão do fundo reforça o trabalho para ampliar e buscar as melhores oportunidades do nosso setor.



Cenário Setorial

2021 foi o segundo ano da pandemia para a Educação Básica e Superior. A crise gerou profundos resultados negativos para as famílias e entes que compõem o setor. Contudo, ficou evidente que educação é prioridade para o cidadão brasileiro.

O setor demonstrou ser extremamente resiliente num dos piores momentos possíveis de mercado. Isso ficou ainda mais evidente quando comparamos os resultados das instituições de qualidade, aquelas que o aluno escolhe estudar, com os das instituições sem diferenciais de mercado, em que o aluno estuda “por conveniência”.

Nossa tese de investimento atrelada a boas instituições de ensino se comprovou ao longo do último ano.

No Ensino Básico, os dados recentemente divulgados pelo INEP mostram que houve uma queda do número de matrículas privadas em 2021. No entanto, o segmento que mais contribuiu para isso foi o da Educação Infantil, cuja transição temporária do modelo físico para o digital foi o mais conturbado. Crianças com baixa faixa etária têm dificuldade de absorção de conteúdo online, além de necessitar de auxílio de um adulto para a realização das atividades. Grande parte dos pais preferiram aguardar o retorno das aulas presenciais para engajar novamente seus filhos na educação formal, movimento já observado no início de 2022 e que fortalece a importância do espaço físico para uma boa educação e formação do indivíduo. A pandemia reforçou que educação do século XXI é justamente na escola e de forma presencial.

O ano letivo de 2022 será de volta as atividades escolares presenciais. O setor privado deverá crescer, retomando os patamares históricos de número de alunos, invertendo a tendência dos últimos dois anos.

O Ensino Superior, por sua vez, parece estar diante de uma mudança profunda de paradigma. Existem fortes indícios de que o modelo híbrido (e não puramente online) será o vencedor.

Diferente da educação infantil, o adulto lida bem e vê muitos benefícios de estudar parcialmente online. Importante destacar a questão da “parcialidade”. Uma educação de qualidade depende muito mais do que simplesmente conteúdo. Convívio, networking, experimentação e prática são fundamentais para uma boa formação. E por isso, as instituições de qualidade estão e estarão mais fortes do que nunca. Não haverá espaço para uma universidade em cada esquina, mas sim para universidades fortes, de renome, com

disciplinas necessariamente presenciais. A necessidade de um campus completo passa a ser ainda mais importante para as boas instituições de ensino superior.

O MINT11 teve início em março de 2020, sua tese inicial e central não poderia ter sido tão relevante e crucial em seus primeiros anos de vida. O setor de educação se provou resiliente e as boas instituições se tornaram ainda mais relevantes.



2021 foi um ano de confirmação da tese de investimento do FII Mint Educacional. O portfólio provou ser resiliente, não sofrendo qualquer alteração contratual, e absolutamente todos os inquilinos dos imóveis do fundo tiveram sucesso em captações significativas de recursos.

No final do ano, a Rede Decisão, operadora do imóvel Colégio POP, anunciou a captação de R\$ 60 milhões. A rede escolar atualmente possui 8 mil alunos em 15 unidades nos estados de São Paulo e Minas Gerais. Os recursos serão destinados para a aceleração da consolidação de seu segmento por meio de novas aquisições.

Também no final de 2021, a DNA Capital anunciou o investimento de R\$ 1 bilhão na Inspirali, subsidiária da Ânima Educação focada no ensino da saúde. O aporte reduz a alavancagem do grupo e acelera a expansão de um dos segmentos mais ricos da Educação Superior. A Ânima é a operadora do imóvel Una.

A Bahema Educação, operadora do imóvel Escola Parque, por sua vez, vem concluindo um aumento de capital que se iniciou com a emissão de debêntures conversíveis ao final de 2020. Os recursos captados poderão ultrapassar o patamar de R\$ 230 milhões, a depender do exercício de bônus de subscrição detidos pelos atuais acionistas.

A Bahema também anunciou a intenção de aportar R\$ 50 milhões na Escola Mais, operadora do imóvel Vila Mascote do MINT11.

O FII Mint Educacional nasceu da boa proximidade e confiança entre a gestão do fundo e seu ecossistema educacional, com destaque para as instituições que operam os imóveis do portfólio.

Nesse sentido, é um prazer abrir o espaço a seguir para um dos principais protagonistas da boa educação no Brasil.

Conheça Nossos Educadores



Por favor, conte-nos sobre a história da Rede Decisão.

Eu cresci em uma família de educadores e a Rede Decisão também. Minha mãe, conhecida por todos como Tia Regina, fundou o Instituto Pequerruchos em 1984 com o objetivo de atuar no processo educacional das crianças, auxiliando no desenvolvimento delas. Mais tarde, a escola tomou uma dimensão um pouco maior e virou Colégio Decisão. Eu e meu irmão cursamos o ciclo básico no local e acompanhamos de perto o crescimento desse sonho.

Em 2014, percebi que havia um potencial muito grande nessa ideia e decidi me juntar à equipe, trazendo novas perspectivas e um objetivo: trazer melhorias e disseminar essa educação de qualidade que já existia no colégio, criando a Rede Decisão. Muitas pessoas se juntaram a nós nessa ideia e, atualmente, somos quase 800 funcionários que trabalham diariamente para transformar a vida de mais de 8.000 alunos.

Qual a proposta de valor da Rede Decisão?

Acreditamos na educação como principal ferramenta de transformação do mundo e queremos atuar a partir disso. Oferecemos educação de qualidade em escala para que nossas crianças e jovens possam alcançar seus objetivos e sonhos. Nossa proposta como Rede é oferecer possibilidades para todos aqueles que integram, de alguma forma, os nossos espaços.

Como foi o enfrentamento da pandemia?

Não foi fácil. A pandemia nos desafiou como sociedade e as nossas escolas foram um reflexo disso. Como qualquer ambiente escolar, trabalhamos muito para entregar uma educação de qualidade para os nossos alunos. Nesse período, nos desafiámos, aprendemos, crescemos como Rede e desenvolvemos muitos projetos que fortaleceram ainda mais o nosso ensino e que seguem vigentes.

Gabriel Alves - CEO



“Acreditamos na educação como principal ferramenta de transformação do mundo e queremos atuar a partir disso”

Qual a importância de um bom imóvel para uma escola?

Nossas escolas são um espaço de acolhimento para alunos, funcionários e responsáveis. Um bom imóvel é essencial para que todos se sintam confortáveis e seguros nas nossas unidades. A partir disso, conseguimos desenvolver nossas metodologias pedagógicas com infraestrutura de qualidade e ensino forte.

Como foi o racional para a escolha do Colégio Pop?

Quando analisamos um colégio para entrar na Rede Decisão, observamos como será o impacto da nossa entrada na comunidade escolar. Nossa estratégia é sempre baseada na análise quantitativa e

qualitativa da escola e no caso do Colégio POP, vimos uma grande oportunidade de agregar à escola o nosso processo de aprendizagem, junto com investimentos em tecnologia educacional.

Como você enxerga o futuro da Rede Decisão?

Nós trabalhamos muito para garantir um ensino de qualidade para os nossos alunos. Nossa meta para o futuro é alcançar ainda mais pessoas e chegar a 50 unidades da Rede Decisão. Queremos contribuir para a transformação do nosso país e acreditamos que é através da educação que faremos isso.



Gabriel Alves (à direita) e educadores da Rede Decisão

Conheça mais:

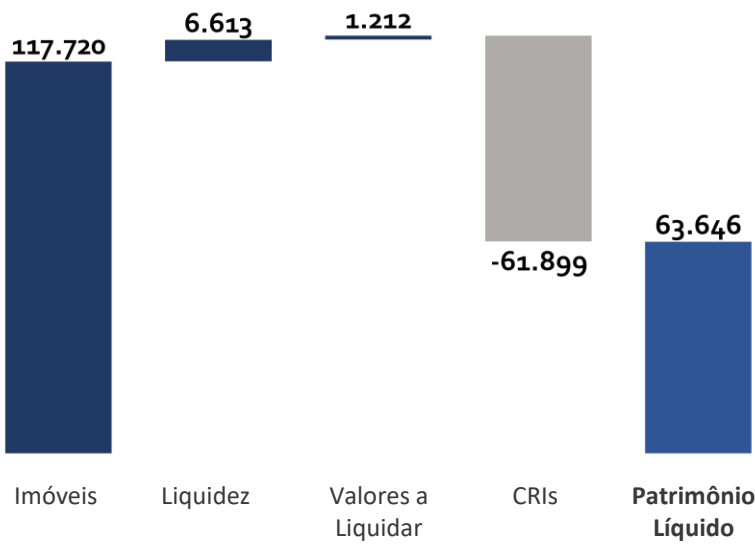


www.rededecisao.com.br

Indicadores do Fundo

Patrimônio líquido

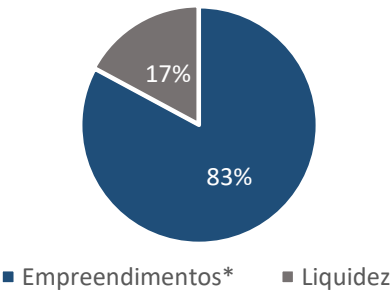
Valores em R\$ mil



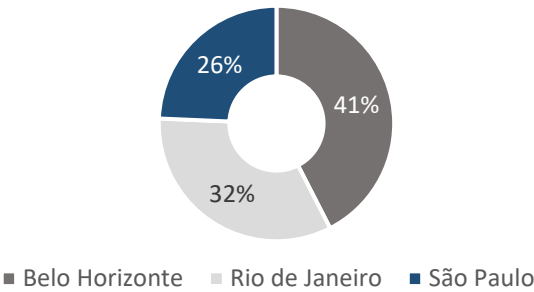
Valores em R\$	Posição Consolidada
Caixa	6.613.277
Saldo CRIs	-61.899.347
Una	-27.224.251
Parque	-22.640.096
Vila Mascote	-12.035.000
Imóveis	117.720.463
Una	49.989.845
Parque	40.420.000
POP	10.407.052
Vila Mascote	16.903.566
Caixas CRIs e Provisões	1.211.788
Patrimônio Líquido	63.646.181
Quantidade de cotas	520.000
Cota Patrimonial	122,40

Investimentos

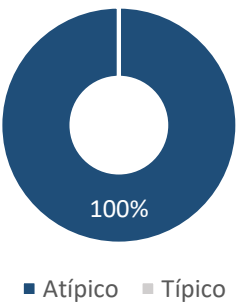
Composição da Carteira



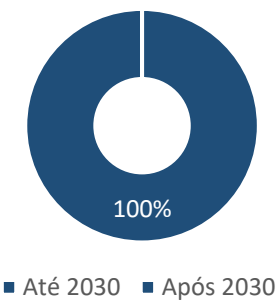
Receitas de aluguéis por UF



Tipos de contratos



Vencimento dos contratos

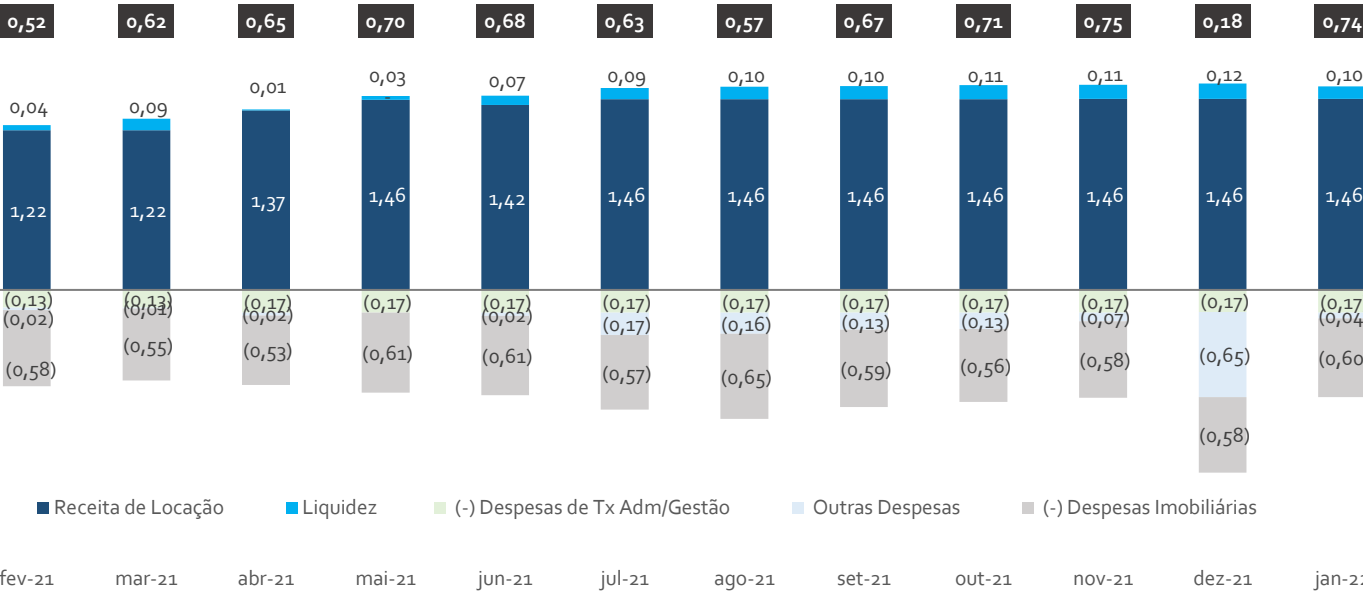


Demais Indicadores

Apuração de Resultado Caixa*

Resultado MINT11	Jan-22	Dez-21	Nov-21	Acum. 2022	Acum. 12m	Desde o Início
Receitas						
Receita de Locação	760.337	760.337	760.337	760.337	8.801.993	14.207.417
Receita Renda Fixa	49.676	61.267	56.384	49.676	496.054	824.430
Total Receitas	810.012	821.604	816.721	810.012	9.298.047	15.031.846
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(90.258)	(90.258)	(90.258)	(90.258)	(1.042.575)	(1.694.848)
(-) Despesas Imobiliárias	(313.818)	(301.667)	(303.810)	(313.818)	(3.656.734)	(6.176.252)
(-) Despesas Operacionais	(23.296)	(337.392)	(34.816)	(23.296)	(742.064)	(1.010.593)
(-) IR	-	-	-	-	-	(36.147)
Rendimento Regime Caixa*	382.641	92.287	387.837	382.641	3.856.673	6.114.007
(-) Reservas	-	-	-	-	-	-
Rendimento Distribuído	-	-	-	-	-	-
% Resultado	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Composição do Resultado Caixa*



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 vencidos
 - depois do 5º ano: 50% dos aluguéis vencidos
- Data da aquisição: março/20
- Área Bruta Locável (ABL): 9.738 m²
- Locador: Una
- Avalista: Ânima Educação

Escola Parque



Rua Pedra de Itauna, 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 vencidos
- 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 Paulo – 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
- Área Bruta Locável (ABL): 4.225,76 m²
- Locador: Rede Decisão – Colégio POP
- Avalista: Insignia Educação

Escola Mais – Vila Mascote



Rua Gustavo da Silva, 164
São Paulo – 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
- 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\$ 63.646.180,71

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.

Hurdle:

15,0% 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 PODERÃO 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 MÚLTIPLO, RIO DE JANEIRO, PRAIA DE BOTAFOGO, 228, SALA 907, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP 22.250-040, CNPJ/ME Nº 45.246.410/0001-55.

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

FII@MINTCAPITAL.COM.BR

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

