



MINT11
FII EDUCACIONAL

Relatório Mensal

Abril de 2023



Destaques de Abril

Com o encerramento do mês de Abril de 2023, a cota patrimonial do MINT11 atingiu o patamar de R\$ 133,54.

Até o mês de Abril todos os aluguéis foram pagos em dia, seguindo devidamente os termos dos contratos celebrados em todas as aquisições realizadas.

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\$ 69,4 milhões

Cota patrimonial
R\$133,54

Quantidade de Cotas
520.000

ABL (m²)
22.841

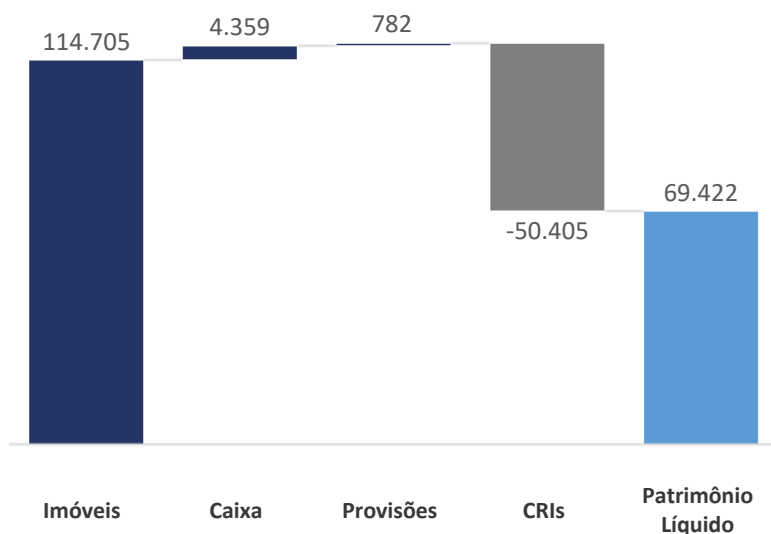
Número de imóveis
4

Vacância financeira
0%

Indicadores do Fundo

Patrimônio líquido

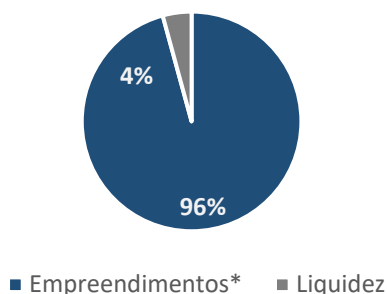
Valores em R\$ mil



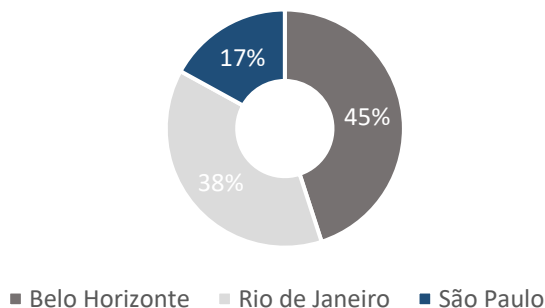
Valores em R\$	Posição Consolidada
	abr/23
Caixa	4.359.382,17
Saldo CRIs	(50.404.796,13)
Una	(27.884.790,12)
Parque	(22.520.006,01)
Vila Mascote	
Imóveis	114.705.144,83
Una	51.630.000,00
Parque	43.500.000,00
POP	14.910.000,00
Vila Mascote	4.665.144,83
Caixas CRIs e Provisões	782.160,73
Patrimônio Líquido	69.441.891,60
Quantidade de cotas	520.000
Cota Patrimonial	133,54

Investimentos

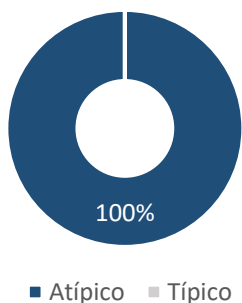
Composição da Carteira



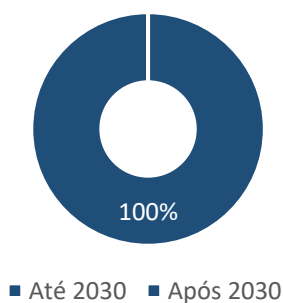
Receitas de aluguéis por UF



Tipos de contratos



Vencimento dos contratos

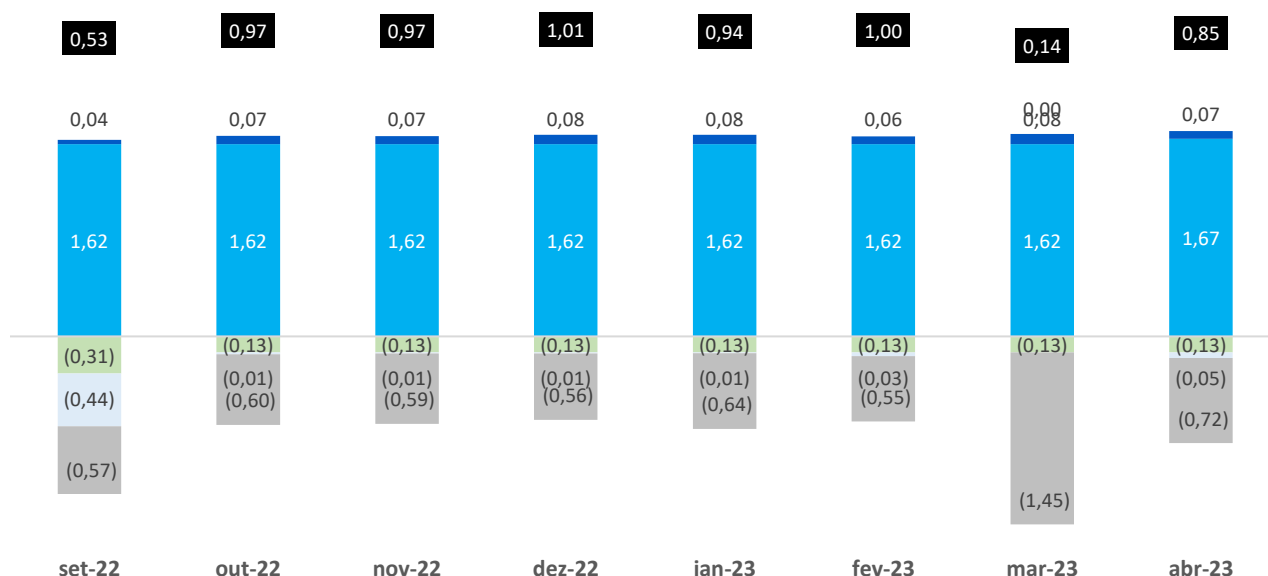




Demais Indicadores

Apuração de Rendimento

Resultado MINT11	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	Acum.
Receitas									
Receita de Locação	844.693	844.693	844.693	844.693	844.693	844.693	844.693	867.283	
Receita Renda Fixa	18.813	36.470	35.046	40.446	41.019	33.554	44.043	34.374	
Total Receitas	882.134	892.823	888.090	892.531	893.019	884.266	896.546	907.350	27.980.898
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	-162.783	-70.000	-70.000	-70.000	-70.000	-70.000	-70.000	-70.000	
(-) Despesas Operacionais	-176.361	-13.173	-10.537	-10.336	-10.198	-23.095	-10.711	-36.010	
(-) Despesas Imobiliárias	83.309	-295.579	-293.279	-319.544	-317.145	-257.492	-325.556	-1.752.565	
Rendimento Contábil	711.483	511.613	514.077	490.941	494.799	543.600	488.830	-948.655	
(-) Desp. com correção monetária	-381.673	-15.128	-14.884	28.536	-14.741	-28.679	-429.647 ³	1.378.979	
(-) Ajst. para distrib. de rendimento	-54.300	5.700	5.700	5.700	6.754	6.754	-15.836	6.754	
(-) Outros	0	0	0	0	0	-0	27.485	4.894	
Rendimento Passível de Distribuição	275.510	502.184	504.893	525.177	486.813	521.675	70.831	441.973	-436.022

Composição do Rendimento Resultado Caixa ²

■ Receita de Locação

■ Receita Renda Fixa líquida de impostos ■ (-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão

■ (-) Despesas Operacionais

■ (-) Despesas Imobiliárias

¹ Marcação a mercado, líquido de impostos dos resgates² Rendimento Resultado Caixa = recebimento dos aluguéis – custos e despesas do fundo – juros efetivamente pagos³ Saldo acumulado de correção monetária de um dos CRIs do Fundo

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 atualizado: R\$ 426.249,22
- *Cap-rate* da aquisição: 9,00%
- Contrato: atípico de 10 anos

Outras informações:

- Multa rescisória:
 - até final do 5ºano: 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 Itauna, 111
 Rio de Janeiro – RJ

Destaques do investimento:

- Valor da aquisição: R\$ 31.818.181,82
- Aluguel mensal atualizado: R\$ 353.575,81
- *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\$ 87.458,41
- *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 Silveira, 164
 Vila Santa Catarina – SP

Destaques do investimento:

- Valor da aquisição: R\$ 17.285.180,00
- Aluguel mensal: R\$ 153.572,32
- *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\$ 69.441.891,60

Gestor:

Mint Capital Gestora de Recursos Ltda.

Administrador:

BTG Pactual

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA APRESENTAÇÃO NÃO PODEM SER CONSIDERADAS COMO ÚNICA FONTE DE INFORMAÇÕES NO PROCESSO DECISÓRIO DO INVESTIDOR, QUE, ANTES DE TOMAR QUALQUER DECISÃO, DEVERÁ REALIZAR UMA AVALIAÇÃO MINUCIOSA DO PRODUTO E RESPECTIVOS RISCOS, FACE AOS SEUS OBJETIVOS PESSOAIS E AO SEU PERFIL DE RISCO ("SUITABILITY"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. ASSIM, NÃO É POSSÍVEL PREVER O DESEMPENHO FUTURO DE UM INVESTIMENTO A PARTIR DA VARIAÇÃO DE SEU VALOR DE MERCADO NO PASSADO. O BTG NÃO ASSUME QUE OS INVESTIDORES VÃO OBTER LUCROS, NEM SE RESPONSABILIZA PELAS PERDAS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES E REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

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 QUALQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: PLURAL S.A. BANCO MULTIPL0, 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 e ou RI.FUNDOSLISTADOS@BTGPACTUAL.COM.BR
 OUVIDORIA PLURAL S.A. BANCO MULTIPL0: 0800-075-8725 / EMAIL: OUVIDORIA@BANCOPLURAL.COM

