

TJK

Renda Imobiliária  
Fundo de Investimento  
Imobiliário

TJKB11

relatório gerencial dezembro/2023



# TJK Renda Imobiliária

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 15 de dezembro de 2023\*

Código de negociação B3:  
TJKB11

Administrador:  
BR-Capital DTVM S.A.

Escriturador:  
BR-Capital DTVM S.A.

Gestão:  
Unitas consultoria

Taxa de administração/gestão:  
0,45% a.a. sobre o patrimônio líquido  
(mínimo R\$ 30.000 mensais  
corrigidos pelo IGP-M)

\*PL e aplicações financeiras: posição  
de 31/12/23

## Foco de atuação: Healthcare

O TJK Renda Imobiliária FII (TJKB11) é um fundo de investimento imobiliário focado na aquisição e geração de renda a partir da locação de centros de diagnóstico e ativos relacionados à área de healthcare em regiões consolidadas de São Paulo, contendo atualmente 6 unidades, localizadas nas regiões: Jardins, Morumbi, Santo Amaro, Tatuapé e Vila Mariana.

Patrimônio líquido:  
R\$ 205.051.412,28

Valor Patrimonial da cota:  
R\$ 270,88

Valor de mercado da cota:  
R\$ 262,50

Rendimento da cota no mês:  
R\$ 2,72

ABL:  
24.952 m<sup>2</sup>  
6 ativos

Aplicações financeiras:  
R\$ 296.259,87

# Destques e Comentários

O fundo distribuiu, no dia 28 de dezembro, R\$ 2,72 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas entre os dias 16 de novembro e 15 de dezembro de 2023. O valor da distribuição apresentou aumento de R\$ 0,15 por cota, que corresponde a uma elevação de 5,84% comparativamente ao mês anterior. Tal variação ocorreu devido à redução nas despesas operacionais e aumento das receitas gerais.

A receita de locação apresentou queda de 5,06% em comparação ao mês de novembro, devido à data de compensação do valor pago por um dos imóveis, apesar do pagamento ter ocorrido dentro do mês de dezembro. No entanto, as receitas provenientes do reembolso de despesas e multas de aluguel somaram aproximadamente R\$ 185 mil, superando a variação negativa das receitas de locação. As despesas operacionais reduziram 62,20%, retornando ao patamar dos meses em que não há despesas extraordinárias

O rendimento auferido no mês equivale a 132,07% do CDI líquido no mesmo período pelo valor patrimonial da cota e 136,28% do CDI líquido pelo valor de mercado da cota.

# Destques e Comentários

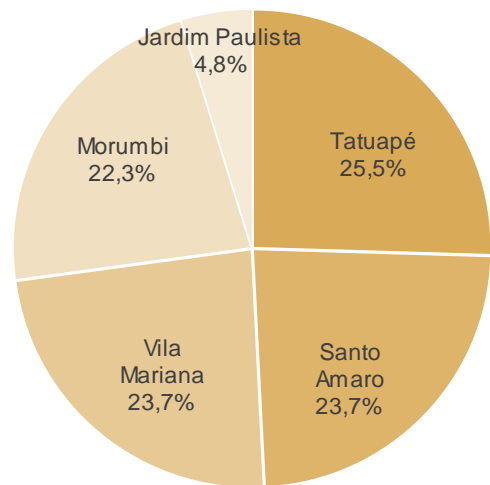
Visando a conservação e revitalização dos imóveis de forma a mantê-los atualizados em relação ao mercado, a gestora planejou junto aos locatários um investimento em obras de revitalização, que também atenderá as necessidades do locatário. Em contrapartida, negociou uma locação atípica pelo prazo de 120 meses, cujos contratos foram assinados em dezembro e terão vigência de a partir de 02 de janeiro de 24. A negociação previu também a revisão dos valores de locação das unidades, sendo que no cômputo total haverá uma redução de 3% no valor da receita de locação, tendo como contrapartida a atipicidade dos contratos.

Com a implantação das obras de revitalização, o aluguel será acrescido em R\$ 300 mil, na somatória da locação dos seis ativos.

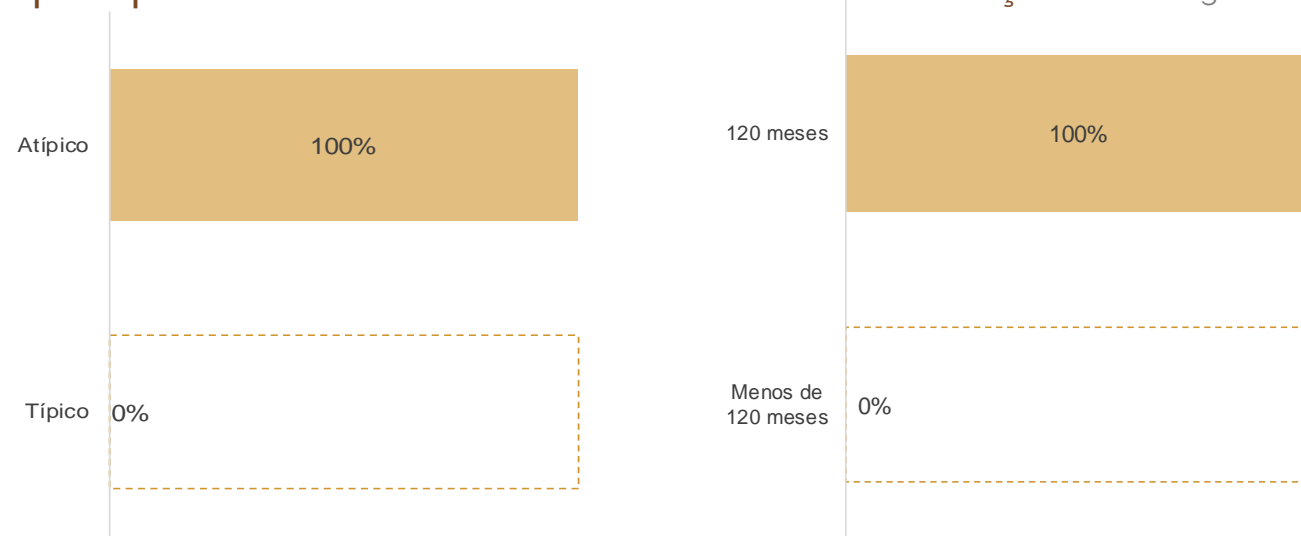
O desenvolvimento dos projetos e obtenção das licenças para obra ocorrerão ao longo dos próximos 12 meses, de forma que as obras somente se iniciarão após obtenção das licenças. O prazo das obras está estimado entre 24 e 28 meses e o valor máximo e irrevogável a ser investido pelo fundo será de R\$ 40MM. O investimento incorrerá conforme cronograma de obras e os recursos serão captados por meio de uma nova oferta de cotas planejada para 2024.

# Indicadores Operacionais

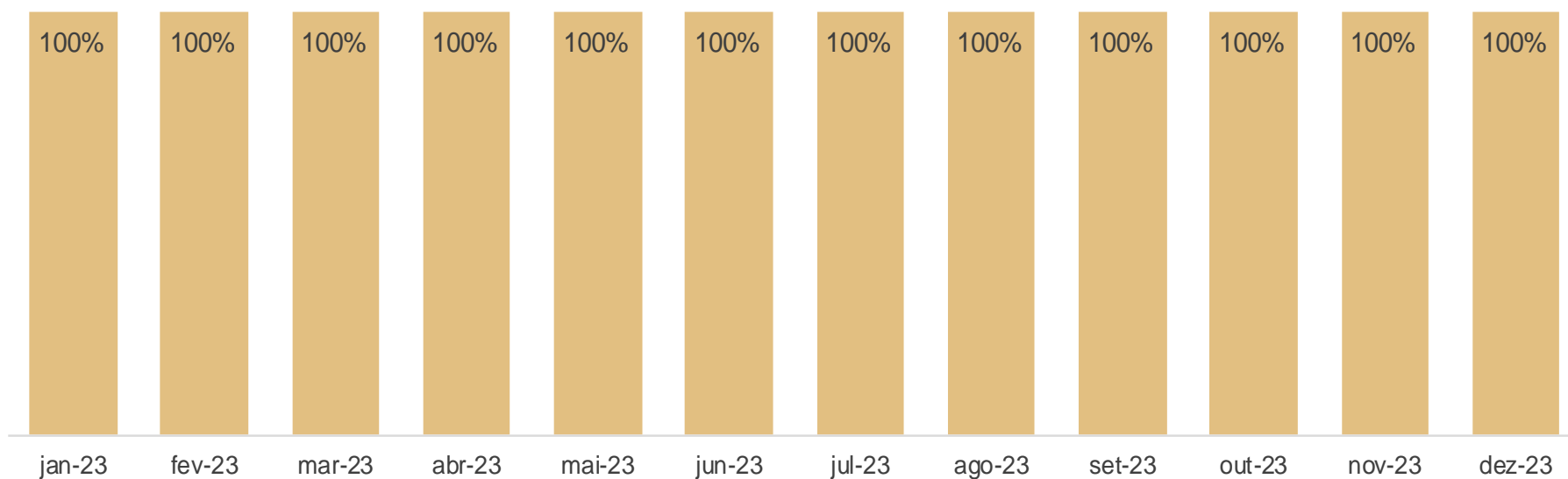
Distribuição das unidades por região (por m<sup>2</sup> de ABL)



Tipo e prazo de vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



# Demonstração de Resultados

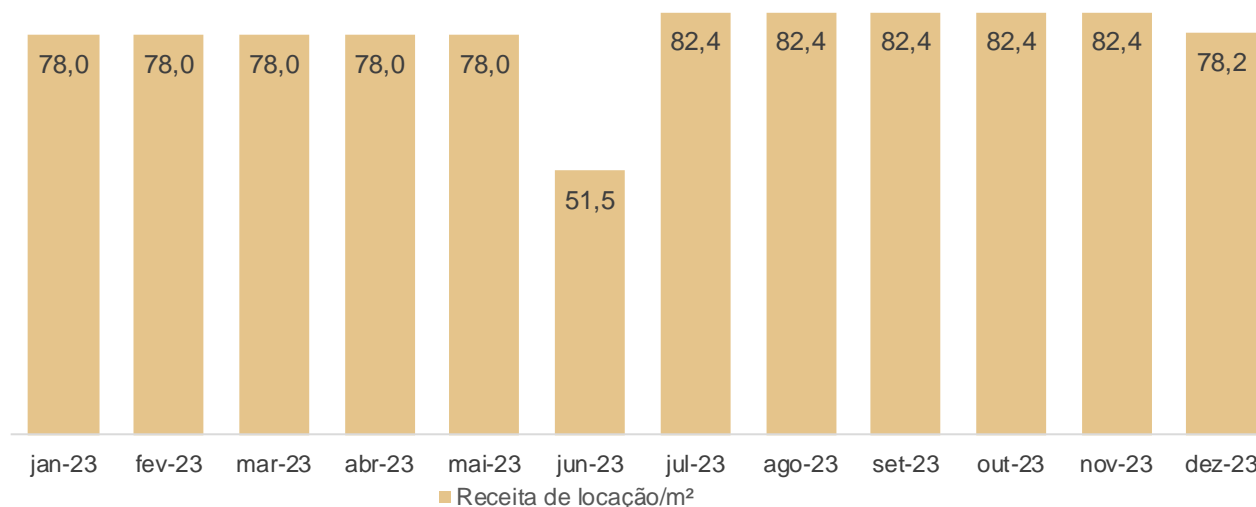
(valores em R\$)

	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	Acumulado 12 meses
Receita Operacional	2.057.778	2.059.487	2.059.205	2.059.096	2.058.333	2.141.054	<b>23.503.535</b>
Locação de lojas	2.055.391	2.055.391	2.055.391	2.055.391	2.055.388	1.951.325	<b>23.237.915</b>
Outras receitas	2.387	4.096	3.814	3.705	2.945	189.728	<b>265.620</b>
Despesas	(67.435)	(76.923)	(77.081)	(75.673)	(110.584)	(81.860)	<b>(991.736)</b>
Despesas operacionais	(917)	(10.309)	(10.490)	(9.105)	(44.016)	(16.637)	<b>(194.870)</b>
Despesas administrativas	(66.518)	(66.614)	(66.591)	(66.568)	(66.568)	(65.223)	<b>(796.866)</b>
Resultado operacional disponível (Rodi)	1.990.343	1.982.564	1.982.124	1.983.423	1.947.748	2.059.194	<b>22.511.799</b>
Saldo de arredondamentos	499	708	1.148	(151)	(2.325)	(224)	<b>(6.962)</b>
Remuneração total distribuída	1.990.842	1.983.272	1.983.272	1.983.272	1.945.423	2.058.969	<b>22.504.837</b>
Remuneração por cota	2,63	2,62	2,62	2,62	2,57	2,72	<b>29,73</b>

## Remuneração

### Receita recebida de locação de unidades por metro quadrado de ABL

(em R\$/m², últimos 12 meses)



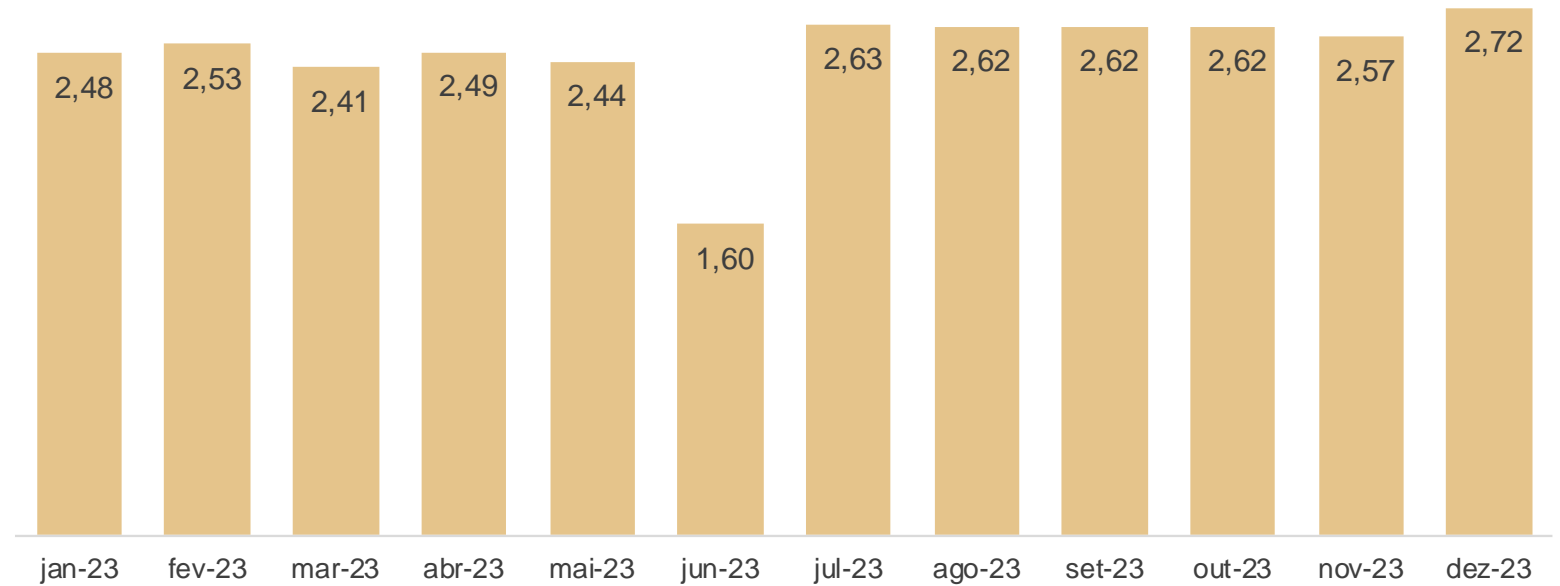
Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada no gráfico não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total das unidades pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências.

# Remuneração

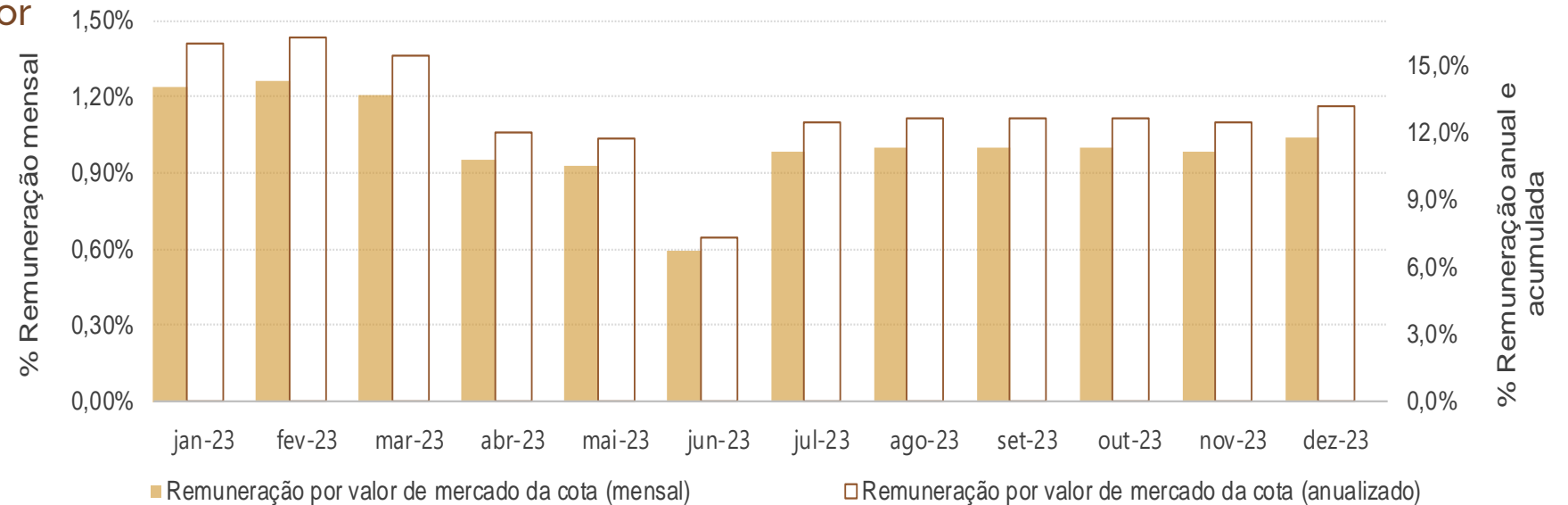
## Remuneração por cota

(em R\$, últimos 12 meses)



## Rentabilidade por cota sobre o valor de mercado mensal e anualizado

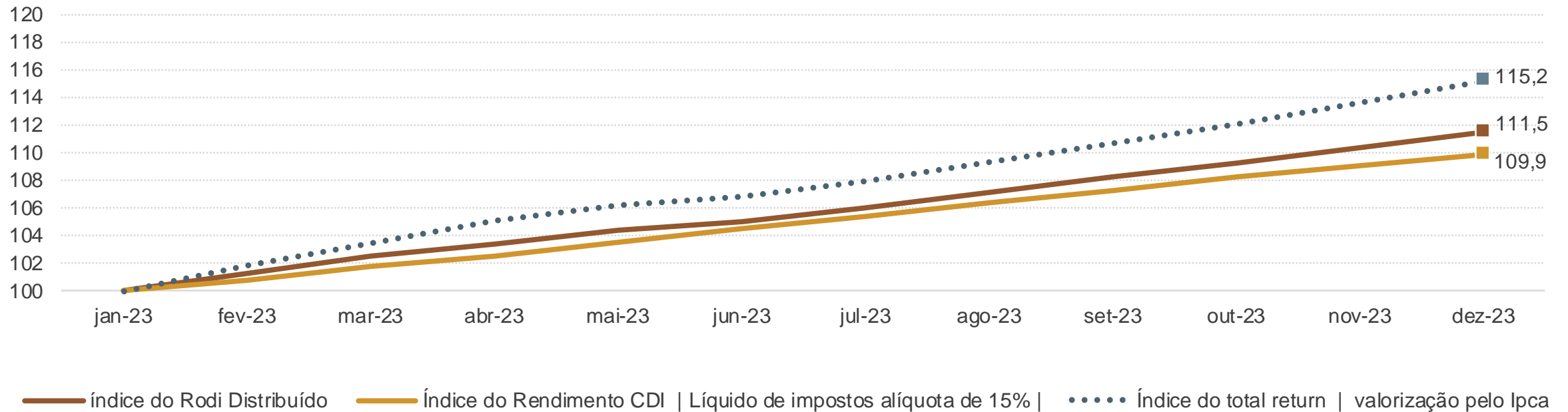
(últimos 12 meses)



# Remuneração

## Rendimento da cota por valor de mercado acumulado comparado em número índice

(últimos 12 meses)



As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em jan/23), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI. O índice do total return considera que a valorização dos ativos acompanha a evolução do Ijca.

# Os Ativos



Ana Rosa

Região: Vila Mariana  
ABL: 1.395 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 12/2033  
Índice de reajuste: IPCA



Avenida Brasil

Região: Jardim Paulista  
ABL: 1.200 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 12/2033  
Índice de reajuste: IPCA



Borba Gato

Região: Santo Amaro  
ABL: 5.919 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 12/2033  
Índice de reajuste: IPCA

# Os Ativos



Marselhesa

Região: Vila Mariana  
ABL: 4.509 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 12/2033  
Índice de reajuste: IPCA



Morumbi

Região: Morumbi  
ABL: 5.573 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 12/2033  
Índice de reajuste: IPCA



Tatuapé

Região: Tatuapé  
ABL: 6.356 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 12/2033  
Índice de reajuste: IPCA



# UNITAS BR|CAPITAL

Há mais de 40 anos criando valor para nossos clientes, com soluções que resultam da sinergia entre o real estate e o mercado financeiro,  
ri@brcapital.com.br

**www.unitas.com.br**

visite e conheça nossos fundos

O regulamento, as atas de assembleias, os editais de convocação, os relatórios anteriores e demais informações podem ser encontrados na página do fundo no nosso site:

[https://www.unitas.com.br/site/conteudo/pagina/1,274+Fundo\\_de\\_Investimento\\_Imobiliario\\_TJK.html](https://www.unitas.com.br/site/conteudo/pagina/1,274+Fundo_de_Investimento_Imobiliario_TJK.html)

Relação com investidores: [fundos@brcapital.com.br](mailto:fundos@brcapital.com.br)

OUIDORIA 0800 777 3505 | [ouvidoria@brcapital.com.br](mailto:ouvidoria@brcapital.com.br)



Autorregulação  
**ANBIMA**

Administração Fiduciária



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos



UNITAS BR|CAPITAL