

TJK

Renda Imobiliária
Fundo de Investimento
Imobiliário

TJKB11

relatório gerencial setembro/2024



TJK Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 15 de setembro de 2024*

Código de negociação B3:
TJKB11

Administrador:
BR-Capital DTVM S.A.

Escriturador:
BR-Capital DTVM S.A.

Gestão:
Unitas consultoria

Taxa de administração/gestão:
0,60% a.a. sobre o patrimônio líquido
(mínimo R\$ 37.118,68 mensais, data
base nov/23, corrigidos anualmente
pelo IGP-M)

*PL e aplicações financeiras: posição
de 30/09/24

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. Iniciou com 6 unidades localizadas em regiões consolidadas da cidade de São Paulo, sendo: Jardins, Morumbi, Santo Amaro, Tatuapé e Vila Mariana.

Considerando a estratégia de crescimento, em setembro de 2024 foram adquiridos dois novos ativos, um deles na Vila Olímpia, locado para uma rede de consultórios compartilhados e um edifício locado para um Centro de Tratamento de Olhos, localizado na cidade de Joinville – Santa Catarina.

Além disso, adquiriu posição em um fundo imobiliário que dispõe de ativo exclusivamente locado para um Centro de Retaguarda, localizado no bairro da Pompéia, ao lado do Hospital São Camilo.

Patrimônio líquido:
R\$ 266.189.470,53

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 270,08

Valor de mercado da cota:
R\$ 310,00

Rendimento da cota no mês:
R\$ 2,36

ABL:
39.604 m²
8 ativos imobiliários
A área inclui o estacionamento da clínica de olhos

Cotas de Fundo Imobiliário
198.267 cotas subscritas*
120.852 cotas já integralizadas

Aplicações financeiras:
R\$ 9.862.307,78

Destques e Comentários

O fundo distribuiu, no dia 25 de setembro, R\$ 2,36 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas entre os dias 16 de agosto e 15 de setembro. O valor da distribuição por cota se manteve no mesmo patamar do mês anterior.

O rendimento auferido no mês equivale a 123,10% do CDI líquido no mesmo período pelo valor patrimonial da cota e 107,25% do CDI líquido pelo valor de mercado da cota.

A receita de locação não apresentou variações em relação ao período anterior. A receita total apresentou pequena variação positiva, de 0,53%, devido ao aumento no valor de receitas financeiras.

As despesas totais apresentaram pequena elevação, de aproximadamente 0,86% comparativamente ao período anterior, tendo em vista a variação nas despesas administrativas, que está vinculada ao crescimento do patrimônio líquido. O patrimônio líquido apresentou crescimento de 23,95%.

Considerando a estratégia de crescimento e descentralização do portfólio, em setembro foram adquiridos dois novos ativos, sendo eles:

- (i) Conjuntos 51 e 52 do Edifício Mykonos, localizado na Vila Olímpia, com área privativa de 572,07m² locado para uma rede de consultórios médicos compartilhados; e
- (ii) Centro de Tratamento de Olhos, localizado na cidade de Joinville, estado de Santa Catarina, com 10.200,72m² de área construída (e privativa, tendo em vista ser monousuário), mais o terreno destinado ao estacionamento do Centro de Tratamento de Olhos, com área de 3.878,90m², o qual tem a receita de locação distinta da locação do centro de tratamento.

Ambos os imóveis têm contrato de locação atípico, e somarão uma receita mensal adicional de R\$ 628.386, e uma área privativa adicional de 14.652, incluindo o terreno destinado ao estacionamento.

Destques e Comentários

Além dos imóveis, o fundo TJKB11 adquiriu 198.267 cotas do Fundo Imobiliário BRC III, das quais 120.852 foram integralizadas em setembro. O Fundo BRC III tem como único ativo um imóvel localizado no bairro da Pompéia, cidade de São Paulo – SP, locado para um centro de retaguarda operado pela rede Humana Magna.

Ainda considerando a estratégia de crescimento, e o plano de investimentos na revitalização dos ativos originalmente pertencentes ao fundo, foi realizada uma operações de CRI (certificado de recebíveis imobiliário), no valor total de R\$ 20 milhões, em duas séries de R\$ 10 milhões.

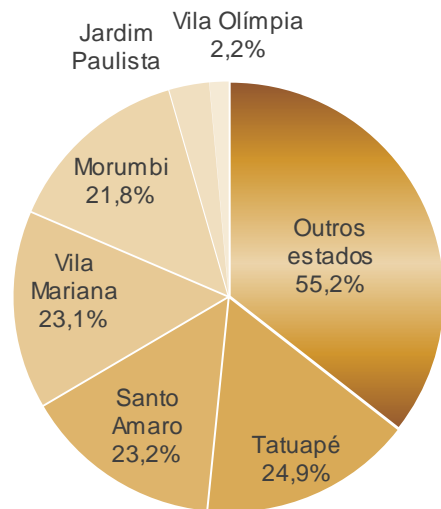
A série 1 será indexada pelo CDI + juros de 4,35% ao ano, pagos mensalmente, sendo que não haverá carência para pagamento dos juros. A amortização da primeira série ocorrerá em 48 parcelas, iniciando em out/2026. A série 2 será indexada pelo Ipca + juros de 9,0% ao ano, pagos mensalmente. Haverá carência de 24 meses para o início do pagamento dos juros remuneratórios. A amortização ocorrerá em 88 parcelas, com início em out/2026.

Objetivando a descentralização do portfólio e a reciclagem de ativos, a administradora negociou a venda de dois dos ativos locados para a rede de diagnósticos, sendo eles o imóvel localizado na região do Morumbi e o imóvel localizado na região da Ana Rosa (Av. Cons. Rodrigues Alves). A venda será concluída em outubro, com geração de ganho de capital, que será distribuído parcelamento por um período previsto de 24 meses.

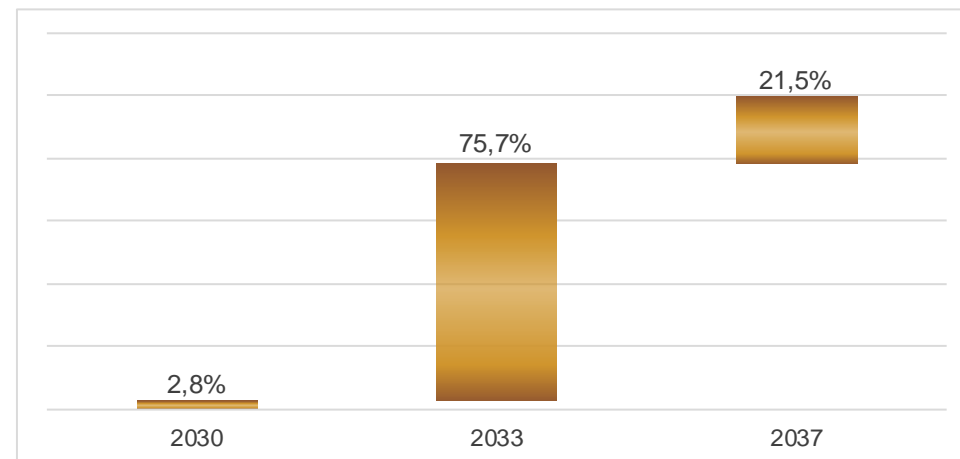
Indicadores Operacionais

Distribuição das unidades por região (por m² de ABL)

O percentual correspondente a "outros estados" se refere ao imóvel locado para o Centro de Tratamento de Olhos, localizado em Joinville, estado de Santa Catarina.



Vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)

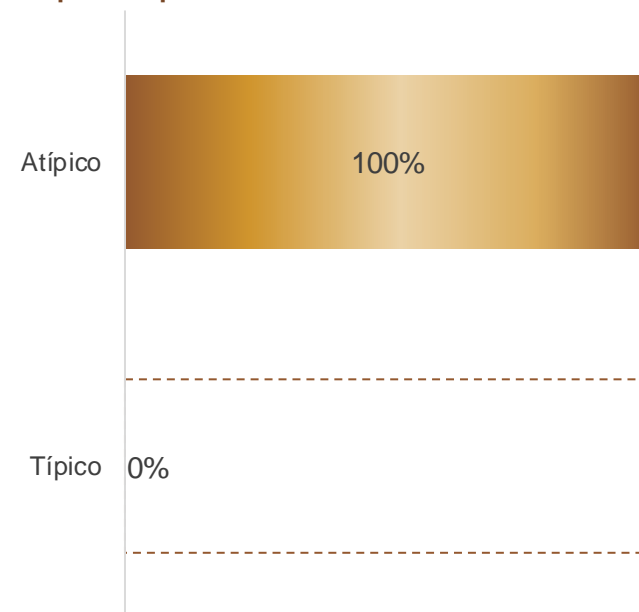


WAULT | Weighted Average of Unexpired Lease Term

indica a média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel.

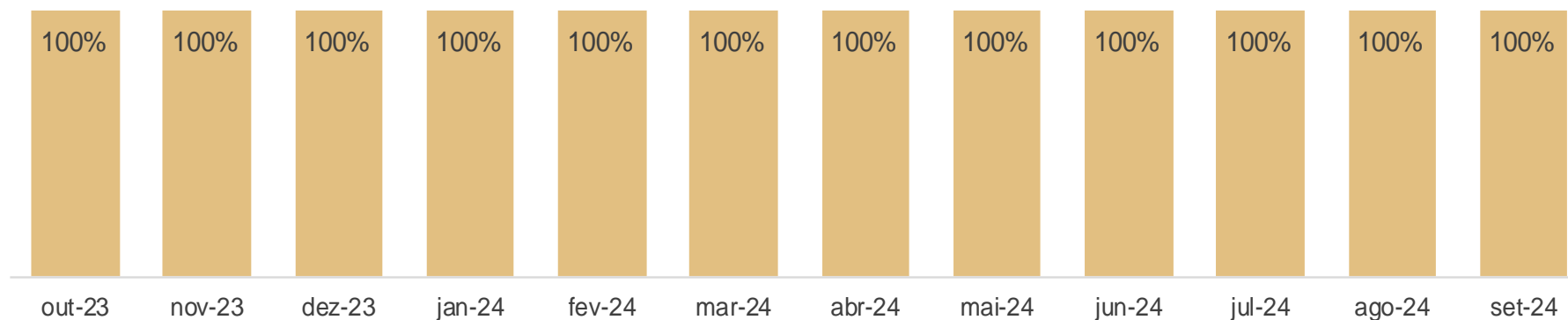


Distribuição por tipo de contrato (% do aluguel base)



Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



Demonstração de Resultados

(valores em R\$)

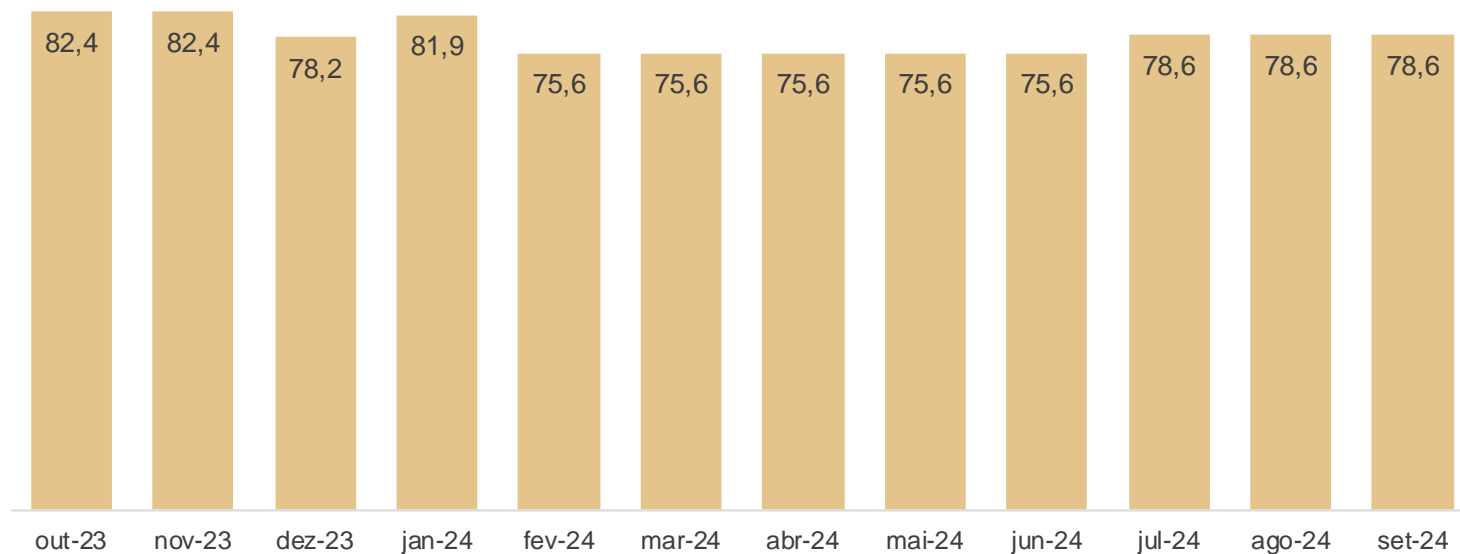
	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	Acumulado 12 meses
Receita Operacional	1.939.113	1.955.405	1.943.649	2.007.642	1.988.091	1.998.638	24.145.580
Locação de lojas	1.886.000	1.886.000	1.886.000	1.960.043	1.960.043	1.960.043	23.415.886
Outras receitas	53.113	69.405	57.649	47.598	28.047	38.595	729.695
Despesas	(157.472)	(168.893)	(139.434)	(86.678)	(117.900)	(118.913)	(1.439.013)
Despesas operacionais	(73.667)	(84.853)	(55.566)	(2.777)	(8.145)	(7.683)	(451.092)
Despesas administrativas	(83.805)	(84.040)	(83.868)	(83.900)	(109.755)	(111.231)	(987.921)
Resultado operacional disponível (Rodi)	1.781.641	1.786.512	1.804.215	1.920.964	1.870.191	1.879.725	22.706.567
Saldo de arredondamentos	(2.752)	(53)	(17.756)	(108.107)	(57.334)	(66.868)	(251.219)
Remuneração total distribuída	1.778.889	1.786.459	1.786.459	1.812.858	1.812.858	1.812.858	22.455.348
Remuneração por cota	2,35	2,36	2,36	2,36	2,36	2,36	29,56

Remuneração

Receita recebida de locação de unidades por metro quadrado de ABL

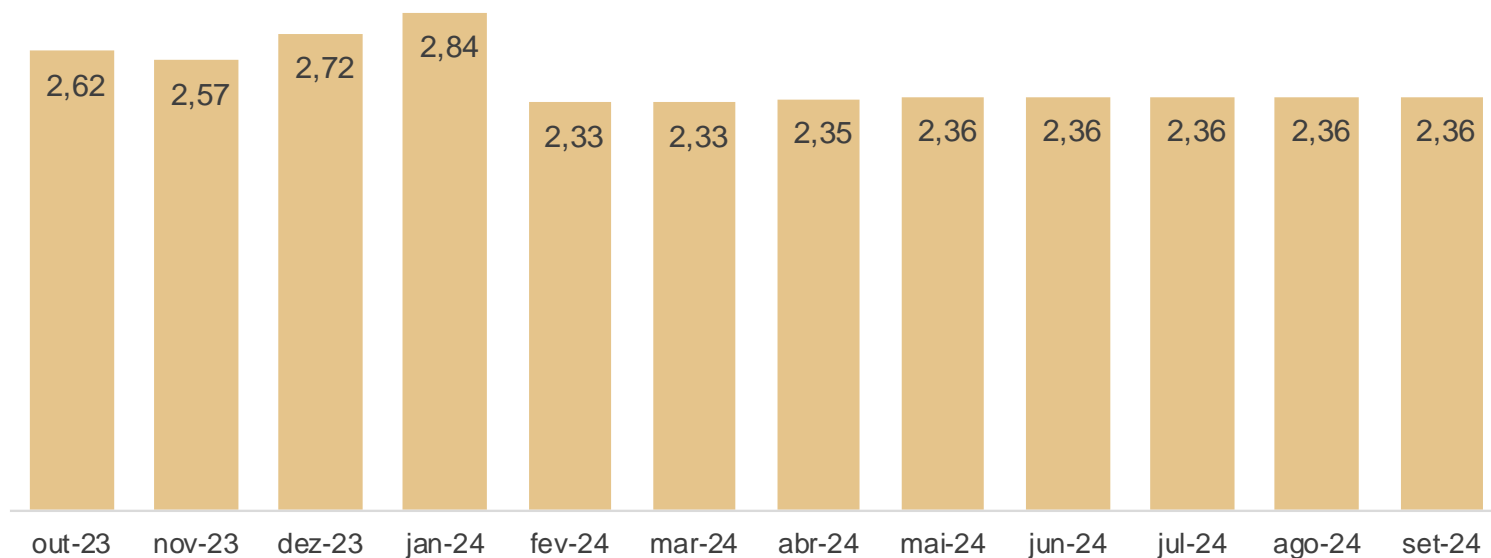
(em R\$/m², últimos 12 meses)

Considerando que o período de apuração de resultado é de 16 de agosto a 15 de setembro, as receitas relativas aos novos imóveis adquiridos ainda não foram apropriadas para a distribuição do mês. Portanto, para o indicador do gráfico ao lado, não foram consideradas as receitas, tampouco as áreas dos novos imóveis, visando não gerar distorção no indicador.



Remuneração por cota

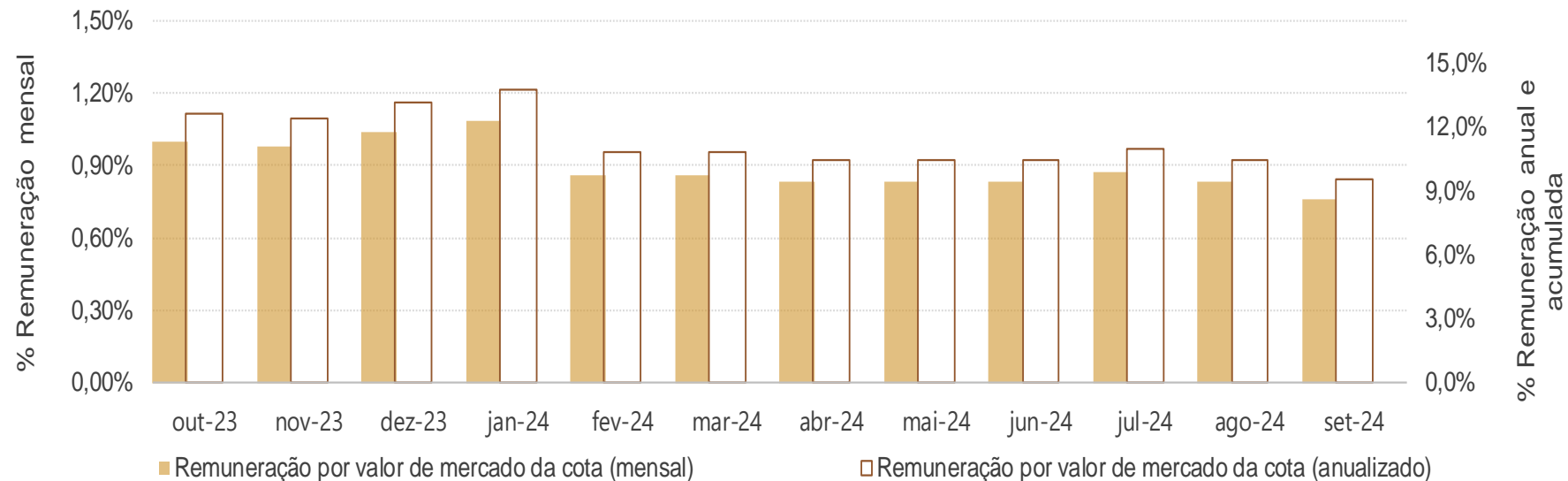
(em R\$, últimos 12 meses)



Remuneração

Rentabilidade por cota sobre o valor de mercado mensal e anualizado

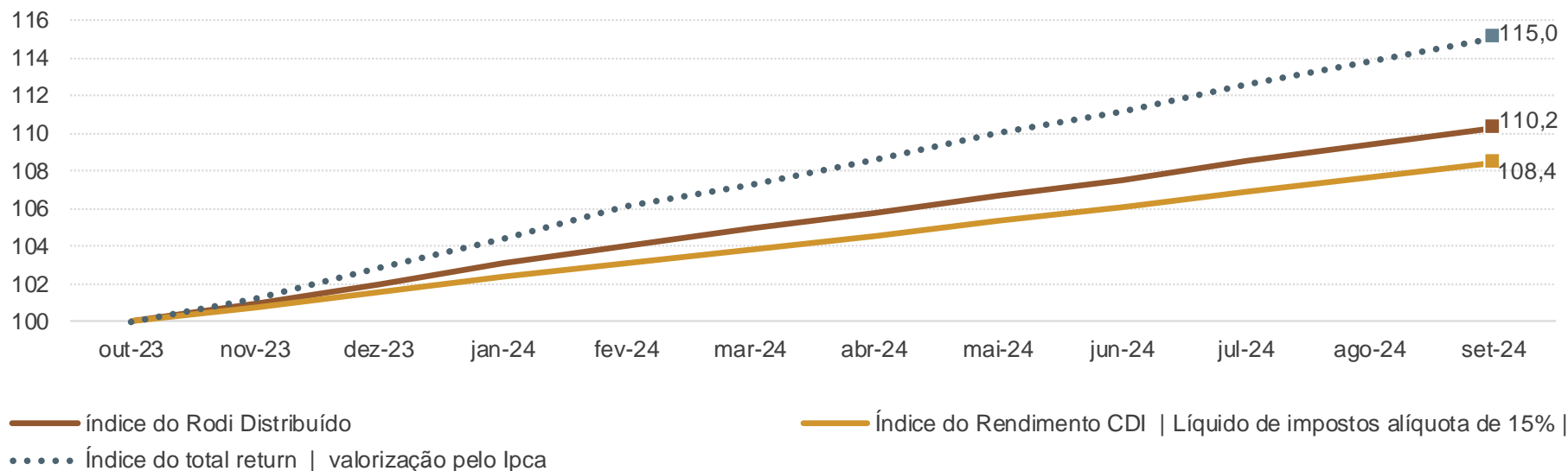
(últimos 12 meses)



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 out/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 Ipeca.



Operação do CRI

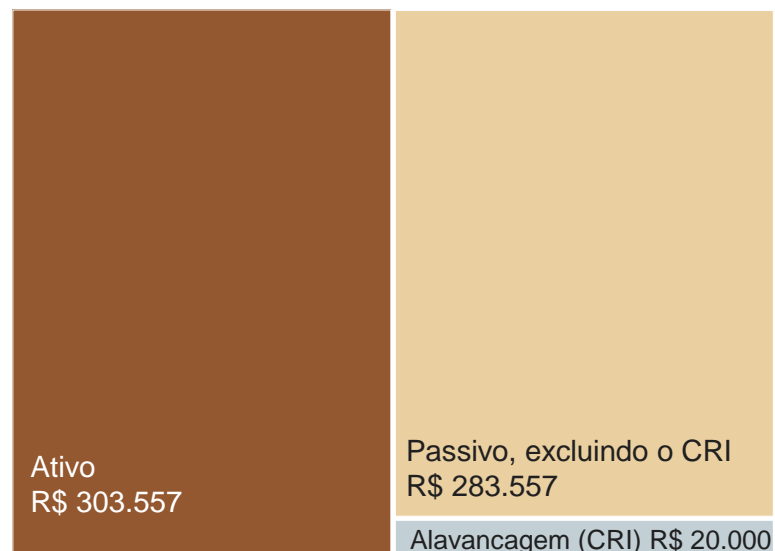
Detalhamento da operação do CRI

A operação do CRI tem por objetivo o investimento na revitalização dos imóveis, assim como a aquisição de novos ativos.

As taxas pactuadas são atrativas, relativamente à rentabilidade auferida pelo fundo.

A administradora poderá optar por fazer amortizações antecipadas, caso seja mais atrativo para a estratégia do fundo.

Balanço do FII (representatividade do CRI | valores em R\$ mil)



Característica das operações de CRI	Série 1	Série 2
Data Emissão:	set/24	set/24
Vencimento:	set/30	jan/34
Volume na data da emissão (R\$):	10.000.000	10.000.000
Indexador	CDI	IPCA
Juros	4,35%	9,00%
Periodicidade:	Mensal	Mensal
Carência para pagamento dos juros (meses)	-	24
Início da amortização	out/26	out/26
Termino da amortização	set/30	jan/34
Quantidade de parcelas de amortização	48	88
Valor atualizado (base set R\$)		20.000.000

Os Ativos



Ana Rosa

Região: Vila Mariana
ABL: 1.395 m²
Vencimento de Contrato: 12/2033
Índice de reajuste: IPCA
Em fase conclusiva de venda



Avenida Brasil

Região: Jardim Paulista
ABL: 1.200 m²
Vencimento de Contrato: 12/2033
Índice de reajuste: IPCA



Borba Gato

Região: Santo Amaro
ABL: 5.919 m²
Vencimento de Contrato: 12/2033
Índice de reajuste: IPCA

Os Ativos



Marselhesa

Região: Vila Mariana
ABL: 4.509 m²
Vencimento de Contrato: 12/2033
Índice de reajuste: IPCA



Morumbi

Região: Morumbi
ABL: 5.573 m²
Vencimento de Contrato: 12/2033
Índice de reajuste: IPCA
Em fase conclusiva de venda



Tatuapé

Região: Tatuapé
ABL: 6.356 m²
Vencimento de Contrato: 12/2033
Índice de reajuste: IPCA

Os Ativos



● Centro de Tratamento de Olhos

Região:	Joinville - SC
ABL Edifício:	10.201 m ²
Terreno estacionamento:	3.879 m ²
Vencimento de Contrato:	10/2037
Índice de reajuste:	IPCA



● Ed. Mykonos

Região:	Vila Olímpia
*ABL (laje):	572 m ²
*laje pertencente ao fundo	
Vencimento de Contrato:	02/2030
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

Relação com investidores: fundos@brcapital.com.br

OUIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos



UNITAS BR|CAPITAL