SOBRE O FUNDO

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 health care em regiões consolidadas de São Paulo, contendo atualmente 6 unidades, localizadas nas regiões: Jardins, Morumbi, Santo Amaro, Tatuapé e Vila Mariana.

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 27 março, R$ 2,41 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas entre os dias 16 de fevereiro e 15 de março de 2023, cuja distribuição ficou R$ 0,09 abaixo da média dos últimos seis meses.

As receitas de locação se mantiveram estáveis. A redução na distribuição se deu em função da elevação das despesas operacionais do período, devido a custos pontuais com avaliação dos imóveis e despesas judiciais para legalização do imóvel da Rua Marselhesa.

Este rendimento equivale a 90,36% do CDI líquido[1] no mesmo período pelo valor patrimonial da cota e 91,95% do CDI líquido pelo valor de mercado da cota. Mesmo que as taxas de juros tenham alcançado patamares atipicamente altos, analisando a média móvel dos últimos doze meses, o rendimento anual do fundo ainda supera em aproximadamente 4,3 pontos percentuais o rendimento financeiro pelo CDI.

Após o reajuste ocorrido em junho/22, a receita de locação tende a se manter estável até junho/23, quando ocorrerá o reajuste do contrato do imóvel do Morumbi. O contrato deste imóvel, diferentemente dos demais, havia passado por reajuste em janeiro/22.

Em março a gestora assinou um contrato de locação atípico para implantação de um hospital de transição, na região da Pompéia, cujo contrato dispõe de cláusulas resolutivas que deverão ser superadas no período de diligência de 60 dias. Uma vez superadas as resolutivas, o fundo firmará o compromisso de aquisição do imóvel, que será integralizado efetivamente após o período de carência da locação.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 15 de março de 2023*

Foco de atuação do fundo:
Health care

Código de negociação B3:
TJKB11

Administrador:
BR-Capital DTVM S.A.

Escriturador:
BR-Capital DTVM S.A.

Gestão:
Unitas Consultoria

Patrimônio líquido:
R$ 202.200.760,59

Valor de mercado da cota:
R$ 262,50

Rendimento por cota no mês:
R$ 2,41

ABL:
24.952 m²

Aplicações financeiras:
R$ 171.573,65

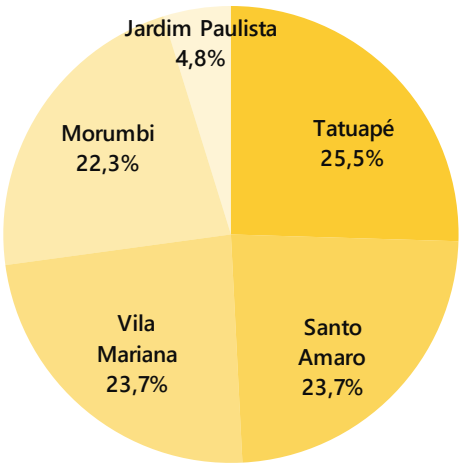
Taxa de administração/gestão:
0,45% a.a. sobre o patrimônio líquido (mínimo R$ 30.000,00 mensais corrigidos pelo IGP-M)

*PL e aplicações financeiras: posição de 31/03/23

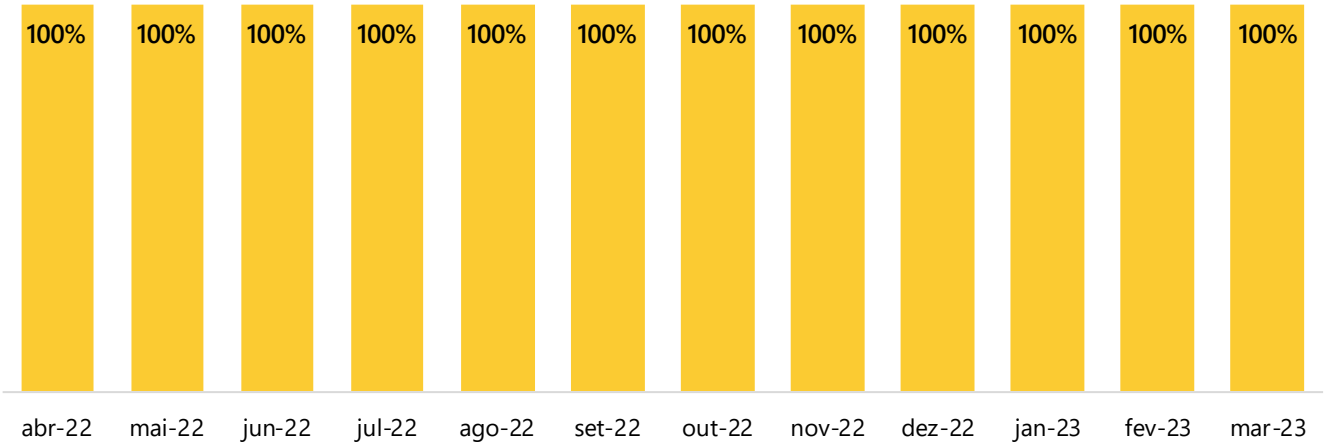
[1] Considerando uma aplicação financeira com alíquota de 15%.

CARACTERÍSTICAS E INDICADORES OPERACIONAIS

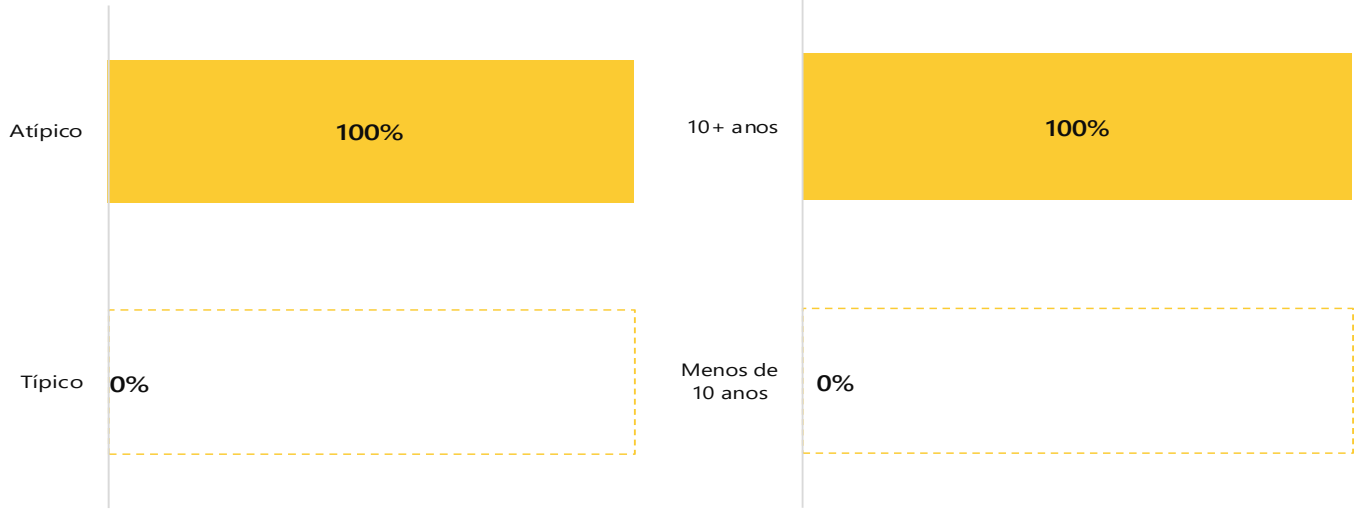
Distribuição das unidades por região (por m² de ABL)



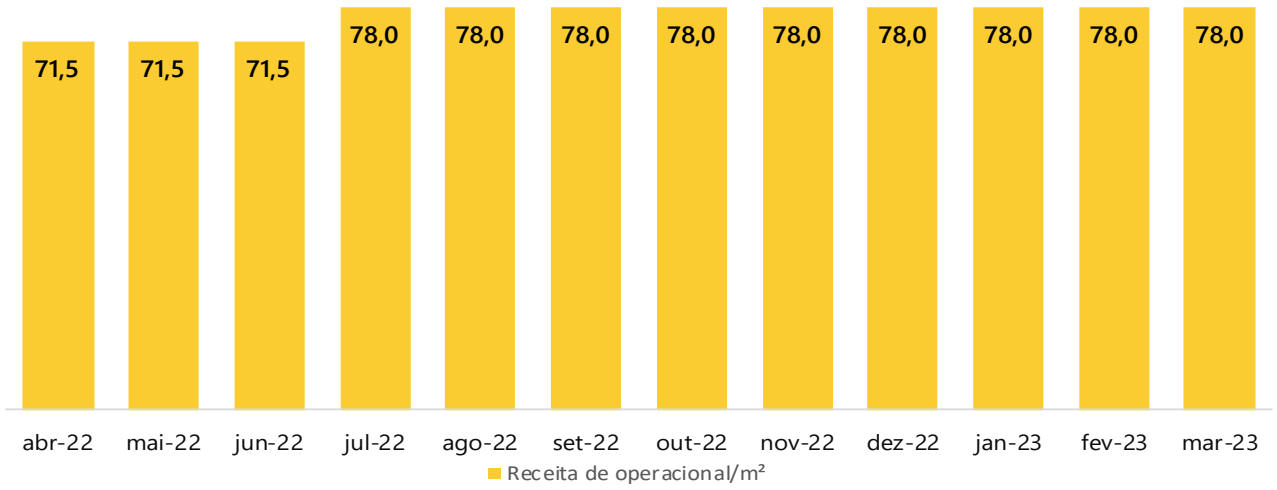
Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



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



Receita recebida[3] de locação de unidades por metro quadrado de ABL (em R$/m², últimos 12 meses)

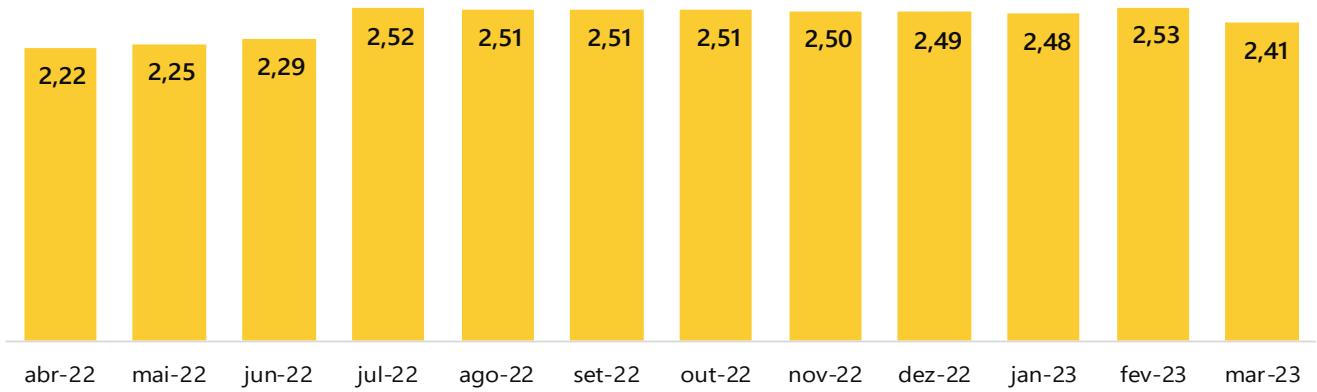


DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Out-22	Nov-22	Dez-22	Jan-23	Fev-23	Mar-23	Acumulado 12 meses
Receita Operacional	**1.949.462**	**1.950.242**	**1.949.869**	**1.949.841**	**1.985.172**	**1.947.626**	**22.946.865**
Locação de unidades	1.945.165	1.945.165	1.945.165	1.945.165	1.945.165	1.945.165	22.856.831
Outras receitas	4.297	5.077	4.704	4.675	40.006	2.461	90.035
Despesas	**(66.082)**	**(74.943)**	**(69.889)**	**(70.437)**	**(67.687)**	**(120.848)**	**(961.806)**
Despesas operacionais	(2.075)	(10.937)	(3.754)	(4.120)	(1.259)	(54.420)	(184.414)
Despesas administrativas	(64.007)	(64.007)	(66.135)	(66.317)	(66.428)	(66.428)	(777.392)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	**1.883.380**	**1.875.299**	**1.879.980**	**1.879.403**	**1.917.485**	**1.826.778**	**21.985.059**
Saldo de arredondamentos[4]	(880)	(299)	4.885	(2.108)	(2.340)	(2.471)	(947)
Remuneração total distribuída	**1.882.500**	**1.875.000**	**1.884.865**	**1.877.296**	**1.915.144**	**1.824.307**	**21.984.112**
Remuneração por cota (R$)	**2,51**	**2,50**	**2,49**	**2,48**	**2,53**	**2,41**	**29,22**

REMUNERAÇÃO POR COTA

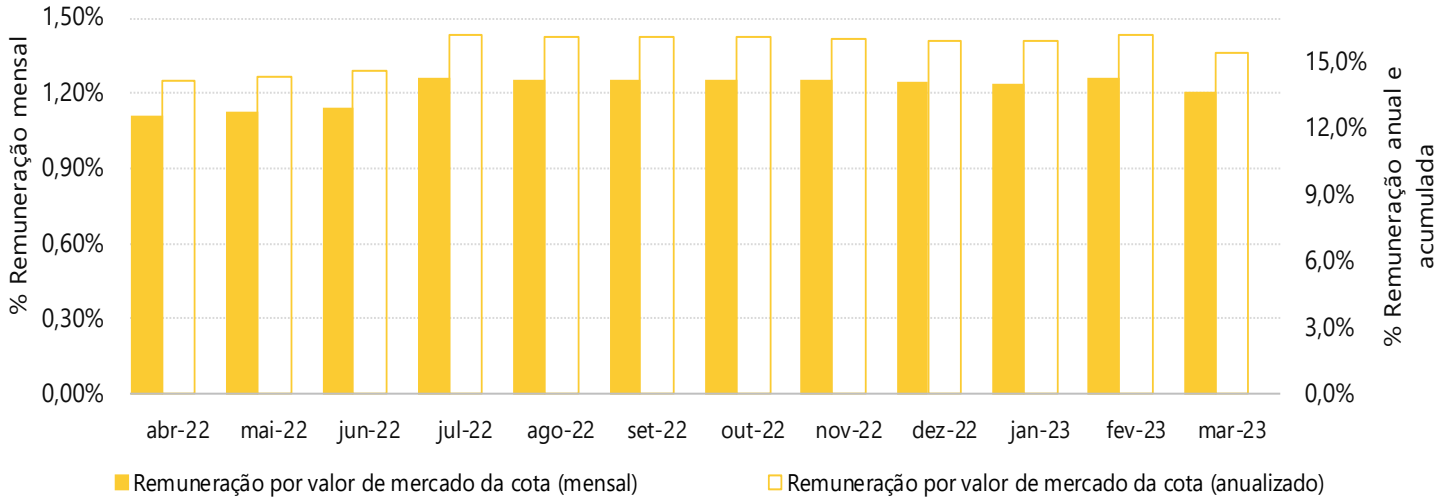
Remuneração por cota (em R$, últimos 12 meses)



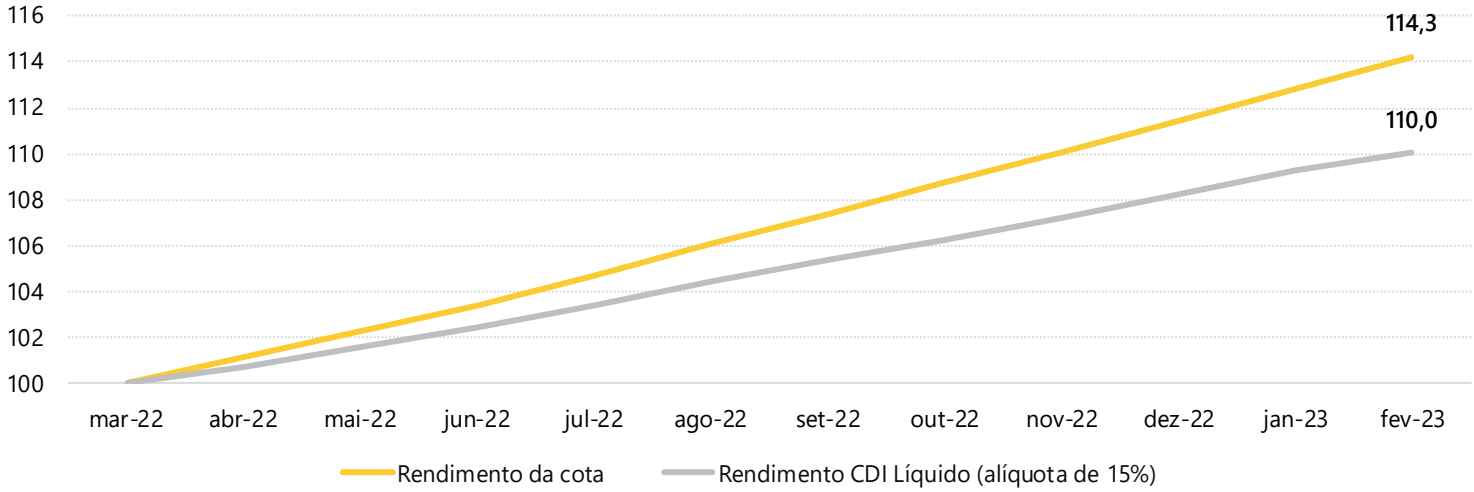
[3] A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada no gráfico não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total das unidades pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências.

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

Rentabilidade por cota sobre o valor de mercado mensal e anualizado (últimos 12 meses)



Rendimento da cota por valor de mercado acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



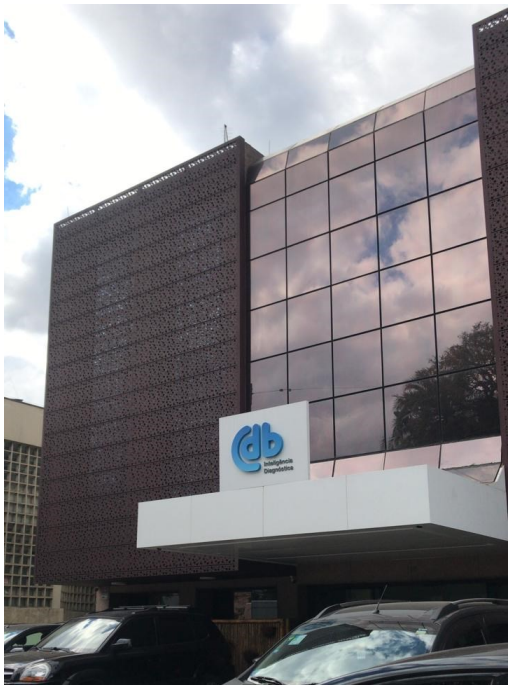
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em mar/22), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

PORTFÓLIO



ANA ROSA

Localização	Vila Mariana
ABL	1395 m²
Vencimento de contrato	11/2036
Índice de reajuste	IPCA



AVENIDA BRASIL

Localização	Jardim Paulista
ABL	1200 m²
Vencimento de contrato	11/2036
Índice de reajuste	IPCA



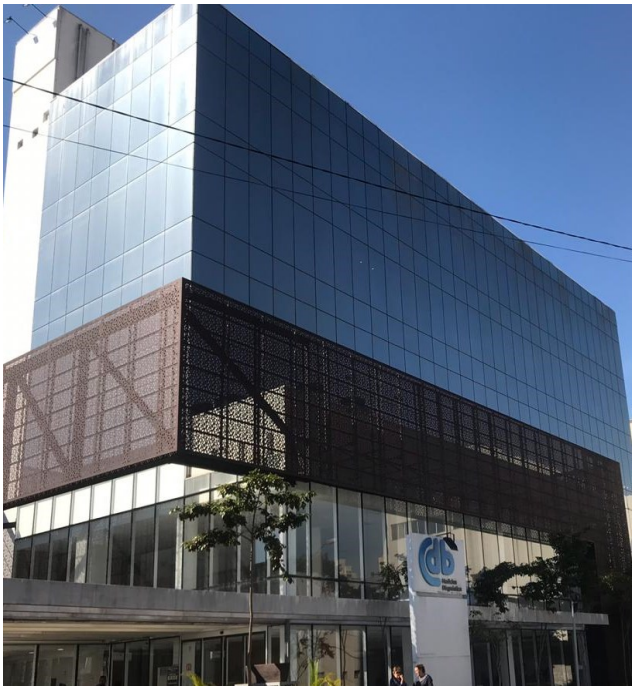
BORBA GATO

Localização	Santo Amaro
ABL	5919 m²
Vencimento de contrato	11/2036
Índice de reajuste	IPCA



MARSELHESA

Localização	Vila Mariana
ABL	4509 m²
Vencimento de contrato	11/2036
Índice de reajuste	IPCA



MORUMBI

Localização	Morumbi
ABL	5.573 m²
Vencimento de contrato	11/2036
Índice de reajuste	IPCA



TATUAPÉ

Localização	Tatuapé
ABL	6.356 m²
Vencimento de contrato	11/2036
Índice de reajuste	IPCA

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+FII_TJK.html

Relação com investidores: fundos@brcapital.com.br
OUVIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos