

TJK
Renda Imobiliária
Fundo de Investimento
Imobiliário

TJKB11
relatório gerencial maio/2025



TJK Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 15 de maio de 2025*

Código de negociação B3:
TJKB11

Administrador:
BR-Capital DTVM S.A.

Escriturador:
BR-Capital DTVM S.A.

Gestão:
Unitas consultoria

CNPJ 39.714.024/0001-48

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 31/05/25

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 ativos imobiliários para empresas do segmento de healthcare. Iniciou com 6 unidades localizadas em regiões consolidadas da cidade de São Paulo, sendo: Jardins, Morumbi, Santo Amaro, Tatuapé e Vila Mariana.

Estratégia de crescimento:

Conforme a estratégia de expansão do portfólio, em set/24 foram adquiridos dois novos ativos, na Vila Olímpia, locado para uma rede de consultórios compartilhados e um edifício locado para um Centro de Tratamento de Olhos, na cidade de Joinville – SC.

Além disso, adquiriu posição no Fundo Imobiliário BRC III, o qual dispõe de ativo exclusivamente locado para um Centro Terapias em Retaguada, localizado no bairro da Pompéia, ao lado do Hospital São Camilo.

Em abril/25 foram adquiridas 29 lojas na Barra da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro, distribuídas em 2 contratos de locação, tendo como locatários a Oncoclínicas e a IPEMED | AFYA, que somam 5.360m² de ABL. O portfólio do fundo passou de 37.407m² para **42.767m²** de área privativa total.

Patrimônio líquido:
R\$ 307.701.698,01

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 264,20

Valor de mercado da cota:
R\$ 256,44

Rendimento da cota no mês:
R\$ 2,90

ABL:
42.767 m²
37 ativos imobiliários
A área e a quantidade de ativos inclui o ativo pertencente ao fundo BRC III e, (em abril/25) passou a considerar o estacionamento da clínica de olhos individualmente na quantidade, por ter matrícula distinta.

Cotas do Fundo de
Investimento Imobiliário BRC-III
204.897

Disponibilidades:
R\$ 7.459.259,41

Destques e Comentários

Distribuição de dividendos

O fundo distribuiu, no dia 27 de maio, R\$ 2,90 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas entre os dias 16 de abril e 15 de maio, se mantendo no mesmo patamar do mês anterior.

Receita de locação

A receita de locação foi de R\$ 2,68 milhões, apresentando aumento de 54% em relação ao período anterior, que correspondente a aproximadamente R\$ 944 mil, devido principalmente aos seguintes fatores:

- em maio houve recebimento proporcional dos locatícios dos novos imóveis adquiridos no mês anterior;
- houve o recebimento de valores referentes à competência de abril, que foram compensados após o período de apuração anterior, e apropriados em maio.

O rendimento auferido no mês equivale a

113%

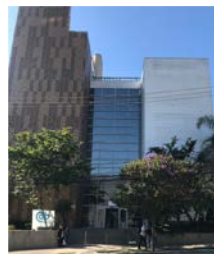
do CDI líquido no mesmo período pelo valor patrimonial da cota e

117%

do CDI líquido pelo valor de mercado da cota



Barra da Tijuca
RJ



Borba Gato
SP



V. Olimpia
SP



Pompéia
SP



Joinville
SC



Joinville
SC

Destques e Comentários

A contribuição do ganho de capital no mês foi de aproximadamente R\$ 738 mil, apresentando redução em relação ao mês anterior. O ganho de capital é decorrente da venda de dois dos ativos, realizada em outubro de 2024, e vem sendo distribuído parceladamente.

Neste mês houve o recebimento de aproximadamente R\$ 129,5 mil de dividendos decorrentes do investimento realizado no Fundo Imobiliário BRC III, que tem como ativo um imóvel localizado no bairro Pompéia, em São Paulo, locado para um Centro Terapias em Retaguarda.

Despesas

Em maio, as despesas totais tiveram redução de aproximadamente 22% comparativamente ao mês anterior. Tal variação ocorreu porque no mês anterior houve despesas extras com laudos e legalização de imóveis, e despesas financeiras decorrentes de compromissos de compra e venda de ativos.

Fato Relevante:

Neste mês houve publicação de dois fatos relevantes nos dias 08 e 09 de maio sobre os contratos dos imóveis da Rua Marselhesa e Tatuapé. Ambos estão disponíveis no site da BR Capital | Unitas, no link abaixo.

https://www.unitas.com.br/site/conteudo/pagina/1,364+Informacoes___Regulamentos.htmlEm

Receita total

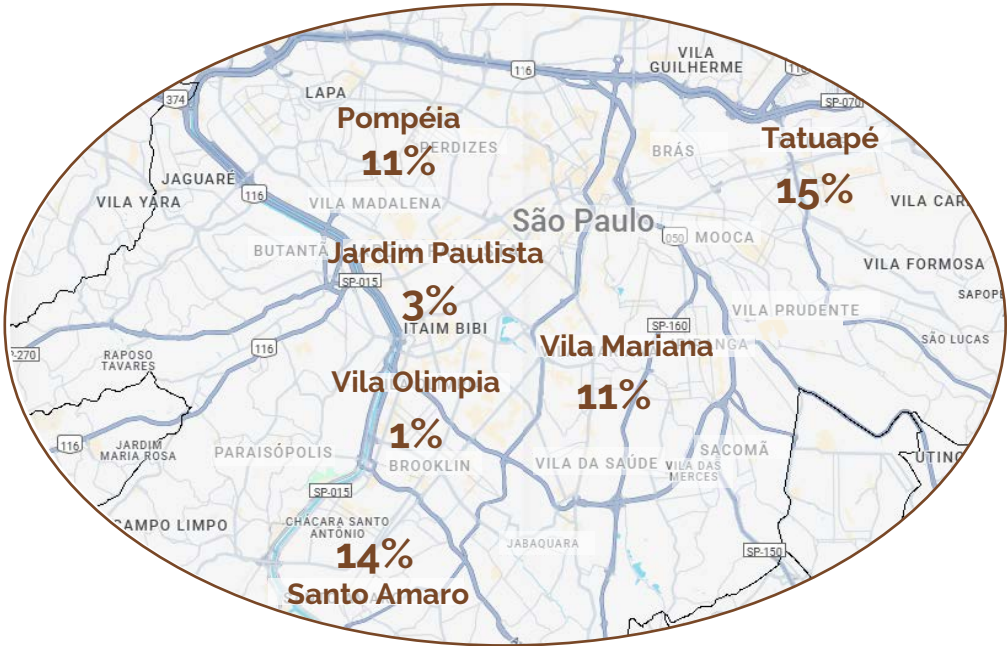
A receita total apresentou elevação de 11% comparativamente ao período anterior, impactada pela variação na receita de locação e pelo recebimento de multa decorrente do pagamento após a data de vencimento, por parte de dois dos contratos.

Indicadores Operacionais

Distribuição das unidades
por região
(por m² de ABL)

33% correspondem aos imóveis locados: para o Centro de Tratamento de Olhos e respectivo estacionamento, localizados em Joinville, estado de Santa Catarina

12% referem-se aos imóveis localizados na cidade do Rio de Janeiro



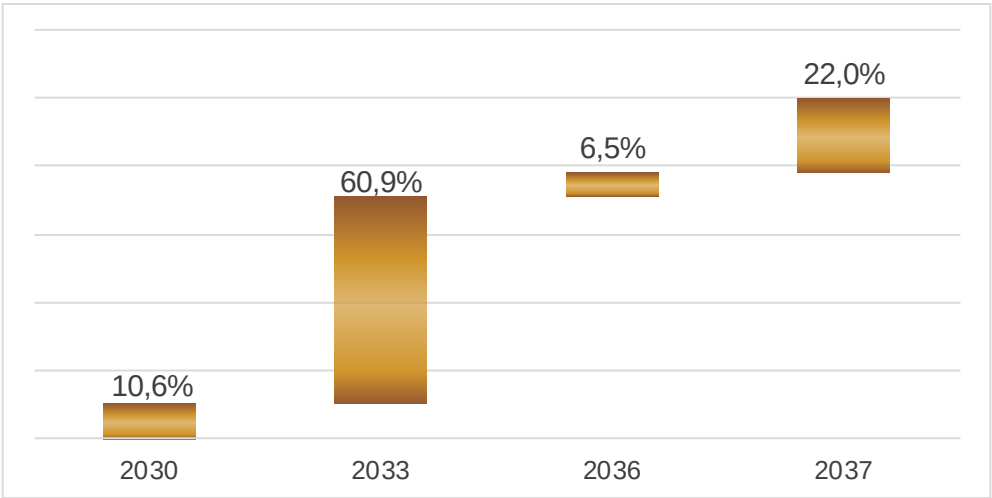
Ativos na cidade de São Paulo | 55%

WAULT | Weighted
Average of Unexpired Lease
Term

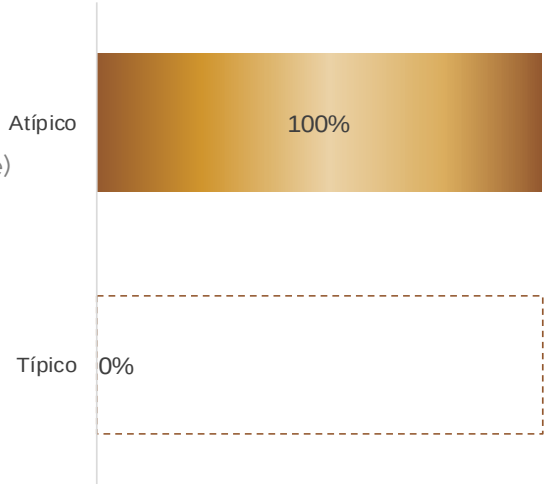


indica a média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel.

Vencimento dos
contratos
de locação
(% do aluguel base)

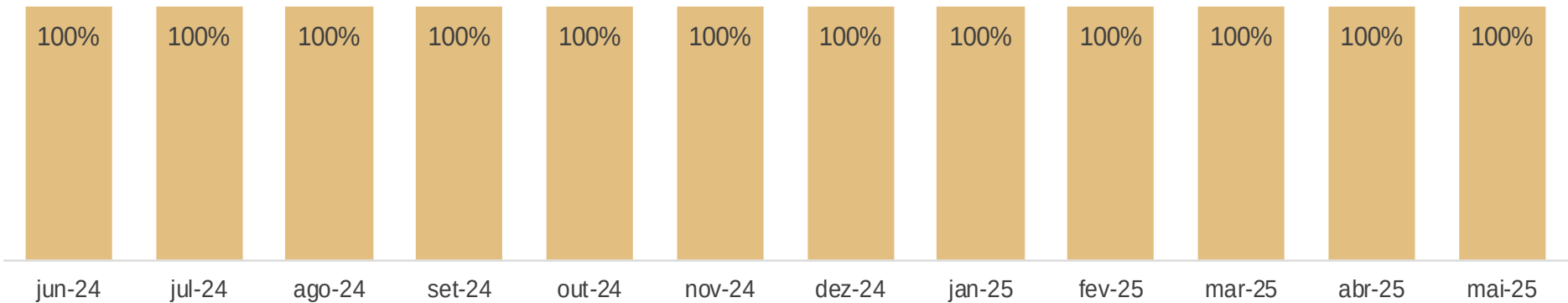


Distribuição
por tipo de
contrato
(% do aluguel base)



Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



Demonstração de Resultados

(valores em R\$)

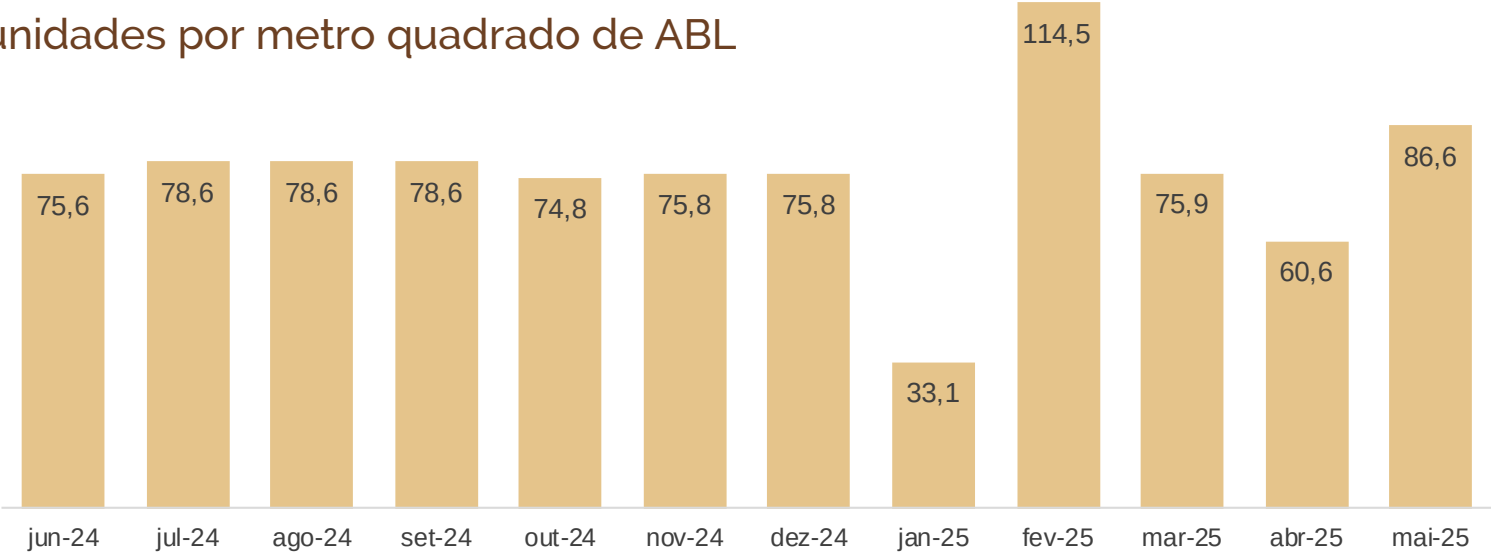
	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	Acumulado 12 meses
Receita Operacional	3.817.028	3.528.483	3.566.052	3.747.323	3.383.003	3.756.249	36.805.818
Locação de imóveis	2.180.705	952.993	3.293.793	2.184.000	1.742.661	2.686.632	25.353.594
Ganho de capital decorrente da venda de imóveis	1.489.879	2.476.152	69.920	1.425.999	1.039.599	738.167	9.507.466
Investimentos em outros fundos	-	-	-	-	531.082	129.495	660.577
Outras receitas	146.444	99.338	202.339	137.324	69.661	201.956	1.284.180
Despesas	(565.159)	(271.898)	(314.738)	(497.538)	(487.707)	(379.246)	(3.596.672)
Despesas operacionais	(425.323)	(132.304)	(174.926)	(356.703)	(346.820)	(239.573)	(2.112.114)
Despesas administrativas	(139.836)	(139.594)	(139.812)	(140.835)	(140.887)	(139.673)	(1.484.558)
Resultado operacional disponível (Rodi)	3.251.869	3.256.586	3.251.314	3.249.785	2.895.296	3.377.003	33.209.145
Saldo de arredondamentos	(57)	(4.773)	498	2.028	(452)	473	3.376
Remuneração total distribuída	3.251.812	3.251.812	3.251.812	3.251.812	2.894.844	3.377.476	33.212.522
Remuneração por cota	3,27	3,27	3,27	3,27	2,90	2,90	34,86

Remuneração

Receita recebida de locação de unidades por metro quadrado de ABL

(em R\$/m², últimos 12 meses)

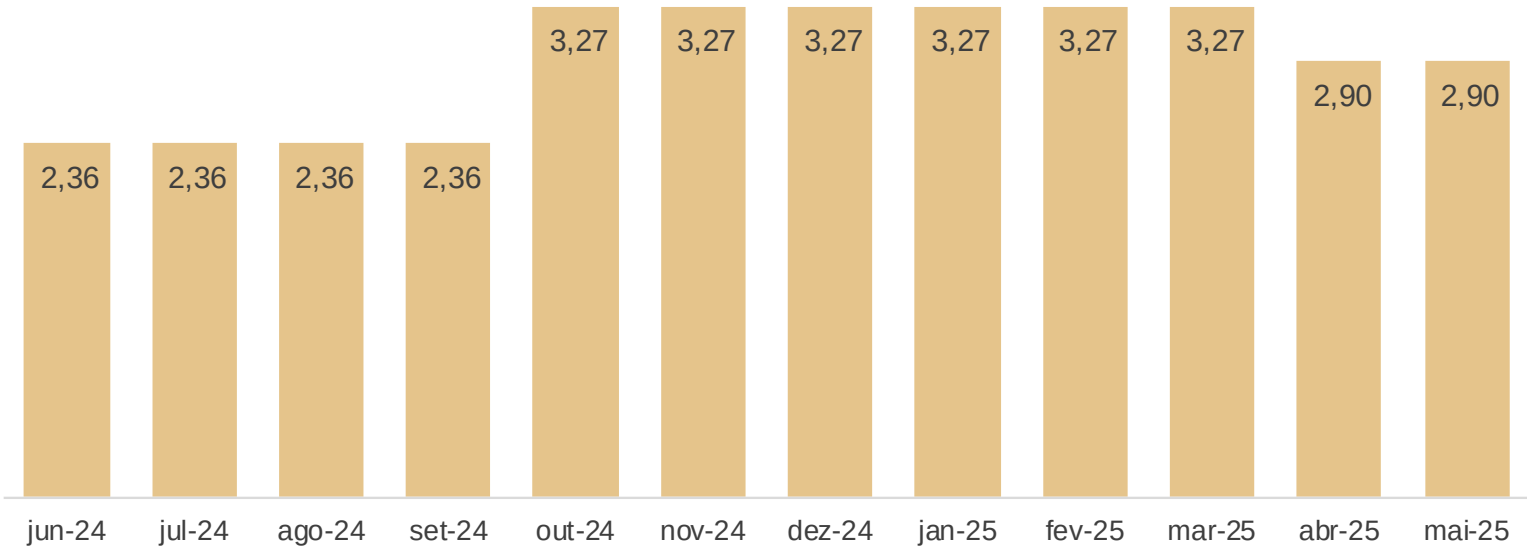
Em janeiro/25 e abril/25, parte da receita de locação foi compensada após a data da apuração dos resultados, sendo apropriada no período subsequente, o que justifica a variação indicada no gráfico, nestes meses



Em maio/25 foi recebido o locatício dos novos imóveis adquiridos em abril, proporcionalmente ao período de aquisição. No gráfico acima, a ABL também foi apropriada proporcionalmente.

Remuneração por cota

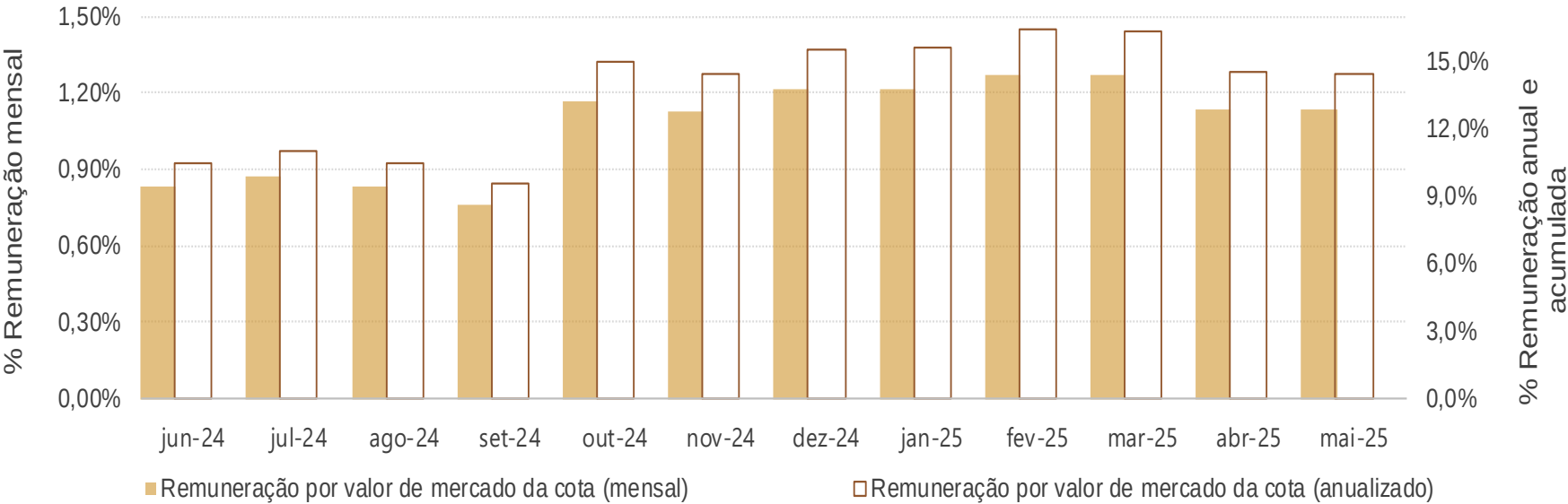
(em R\$, últimos 12 meses)



Remuneração

Rentabilidade por cota sobre o valor de mercado mensal e anualizado

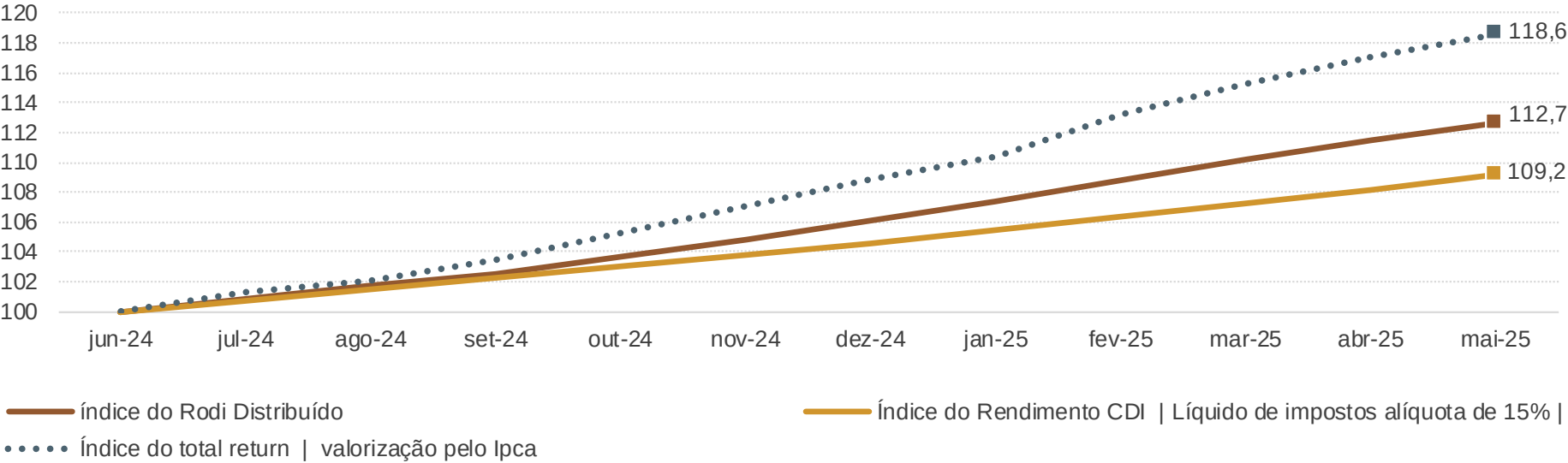
(últimos 12 meses)



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 jun/24), 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 Ipea. O índice do Rodi corresponde ao índice do dividendo distribuído.



Operação do CRI

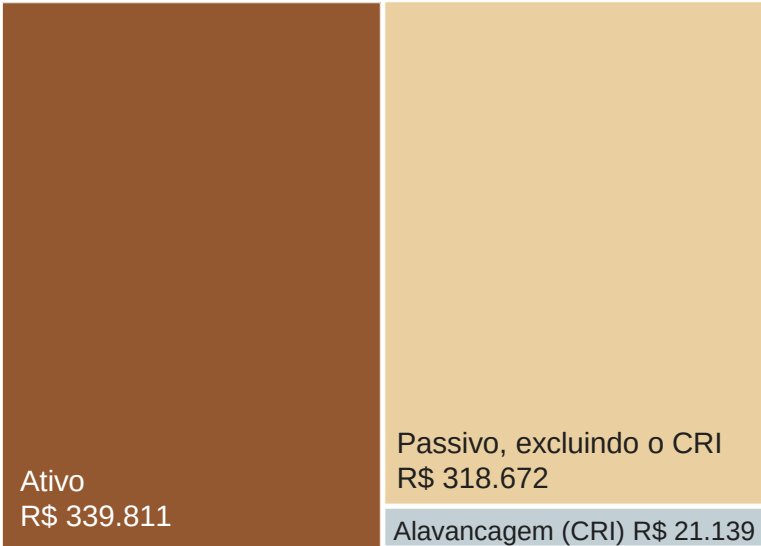
Detalhamento da operação do CRI

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 mai-25 R\$)	10.085.743	11.053.710

Os Ativos



Avenida Brasil

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



Borba Gato

Região:	Santo Amaro
ABL:	5.919 m ²
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



Tatuapé

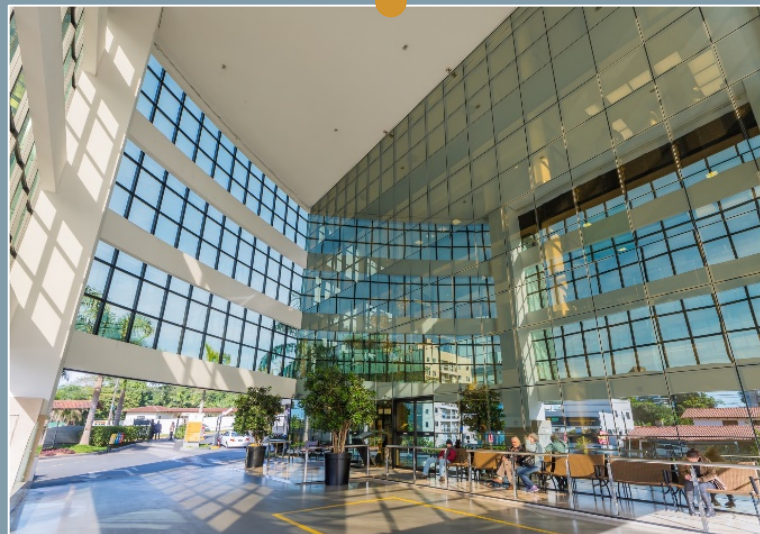
Região: Tatuapé
ABL: 6.356 m²
Vencimento de Contrato: 12/2033
Índice de reajuste: IPCA



Ed. Mykonos

Região: Vila Olímpia
*ABL (laje): 572 m²
*laje pertencente ao fundo
Vencimento de Contrato: 02/2030
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

Centro de Terapias em Retaguarda

Região:	Pompéia - SP
ABL Edifício:	4.771,86 m ²
ABL corresponde a área total do edifício	

Vencimento de Contrato:	06/2043
Índice de reajuste:	IPCA
Pertence ao fundo BRC-III, do qual o TJK detém 100% das cotas.	

Os Ativos



Instituto de Educação Médica

Ed. Barra Private

Região:

Barra da Tijuca

Rio de Janeiro – RJ

ABL Loja 105:

954,00 m²

ABL Lojas 108 e 109:

2.406,91 m²

Vencimento de Contrato:

10/2030 | 11/2033

Índice de reajuste:

IPCA | IGPM



Oncoclínicas

Complexo Neolink

Região:

Barra da Tijuca

Rio de Janeiro – RJ

Lojas 108 a 113 do Bloco 1, Lojas 101 a 107, 109 e 110 do Bloco 2 e Lojas 101 a 111 do Bloco 3

ABL:

1.999 m²

Vencimento de Contrato:

05/2036

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

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



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos



UNITAS BR|CAPITAL