

TJK

Renda Imobiliária
Fundo de Investimento
Imobiliário

TJKB11

relatório gerencial outubro/2024

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

TJK Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 15 de outubro 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 31/10/24

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\$ 264.900.351,28

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 268,49

Valor de mercado da cota:
R\$ 280,00

Rendimento da cota no mês:
R\$ 3,27

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

Cotas de Fundo Imobiliário
198.267 cotas integralizadas
*posição da integralização 31/10/24

Aplicações financeiras:
R\$ 12.568.862,89

Destques e Comentários

O fundo distribuiu, no dia 25 de outubro, R\$ 3,27 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas entre os dias 16 de setembro e 15 de outubro. O valor da distribuição por cota aumentou em 38,56% comparativamente ao mês anterior. A elevação é resultante da estratégia adotada para o crescimento do fundo, que inclui a reciclagem de ativos e a distribuição do ganho de capital decorrente da venda de determinados ativos.

O rendimento auferido no mês equivale a 154,4% do CDI líquido no mesmo período pelo valor patrimonial da cota e 148,0% do CDI líquido pelo valor de mercado da cota.

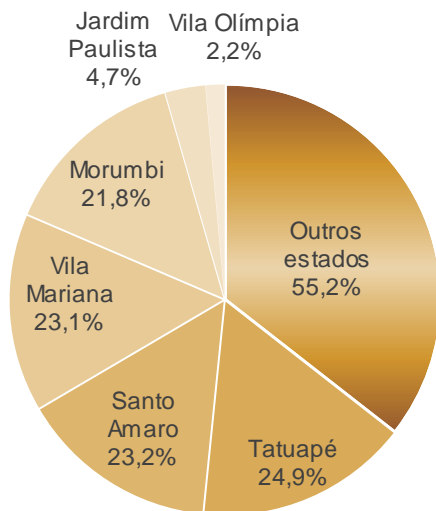
A receita de locação apresentou variação positiva de 20,71% em relação ao período anterior, devido ao início do recebimento dos locatícios do Centro de Tratamento de Olhos e dos conjuntos do Ed. Mykonos. A receita total apresentou variação positiva na ordem de 76,26%, impactada pelo recebimento dos novos locatícios, associado ao ganho de capital da venda de imóveis apurado no mês, e à elevação da receita financeira comparativamente ao mês anterior.

As despesas totais apresentaram elevação de aproximadamente R\$ 174 mil, que representa uma variação de 146% comparativamente ao período anterior, tendo em vista a incidência dos encargos do CRI, já previstos conforme a estratégia adotada.

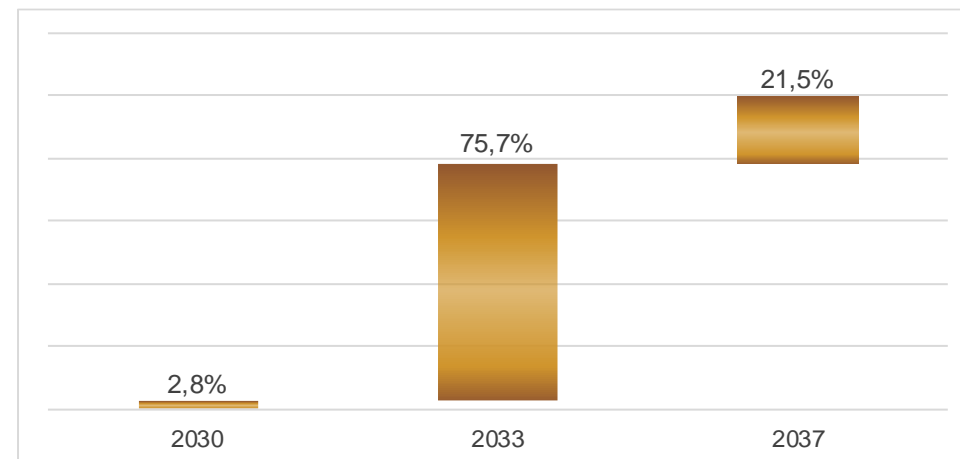
Indicadores Operacionais

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)

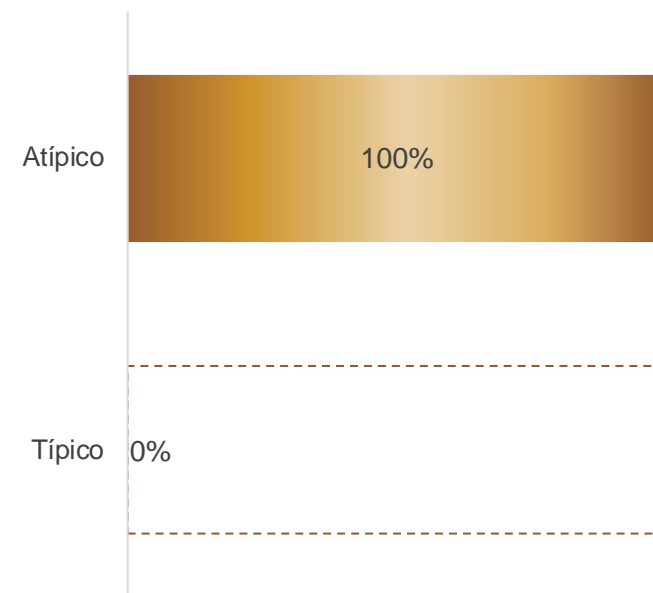


WAULT | Weighted Average of Unexpired Lease Term

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

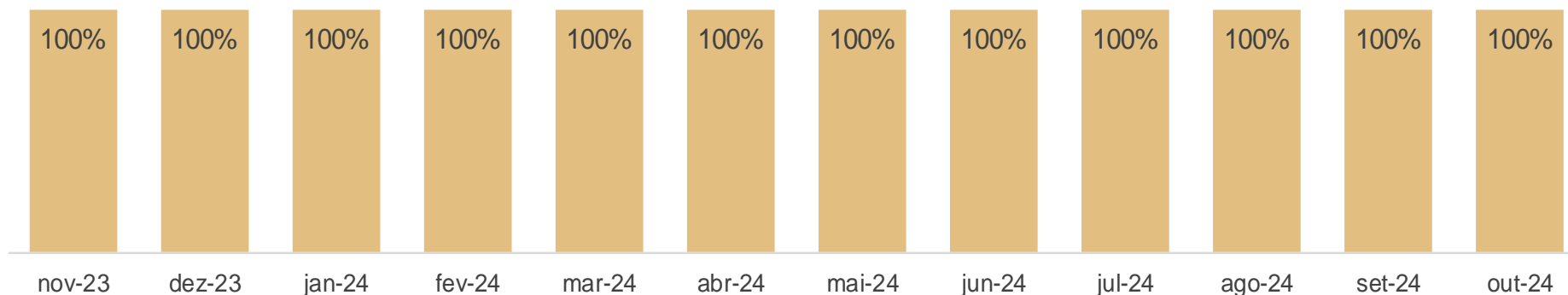


Distribuição por tipo de contrato (% do aluguel base)



Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



Demonstração de Resultados

(valores em R\$)

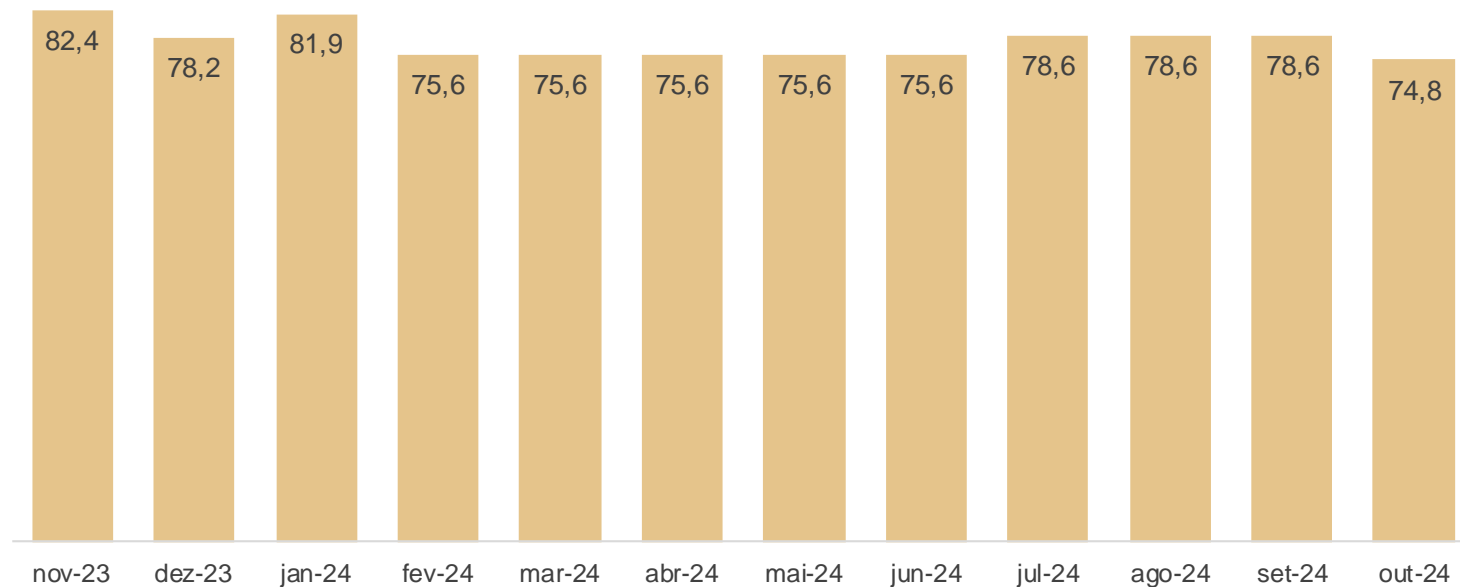
	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	Acumulado 12 meses
Receita Operacional	1.955.405	1.943.649	2.007.642	1.988.091	1.998.638	3.522.891	25.609.375
Locação de lojas	1.886.000	1.886.000	1.960.043	1.960.043	1.960.043	2.365.976	23.726.471
Ganho de capital decorrente da venda de imóveis	-	-	-	-	-	1.079.581	1.079.581
Outras receitas	69.405	57.649	47.598	28.047	38.595	77.334	803.324
Despesas	(168.893)	(139.434)	(86.678)	(117.900)	(118.913)	(292.654)	(1.655.994)
Despesas operacionais	(84.853)	(55.566)	(2.777)	(8.145)	(7.683)	(177.977)	(619.964)
Despesas administrativas	(84.040)	(83.868)	(83.900)	(109.755)	(111.231)	(114.677)	(1.036.030)
Resultado operacional disponível (Rodí)	1.786.512	1.804.215	1.920.964	1.870.191	1.879.725	3.230.237	23.953.381
Saldo de arredondamentos	(53)	(17.756)	(108.107)	(57.334)	188.470	(4.016)	255
Remuneração total distribuída	1.786.459	1.786.459	1.812.858	1.812.858	2.068.195	3.226.221	23.953.636
Remuneração por cota	2,36	2,36	2,36	2,36	2,36	3,27	30,21

Remuneração

Receita recebida de locação de unidades por metro quadrado de ABL

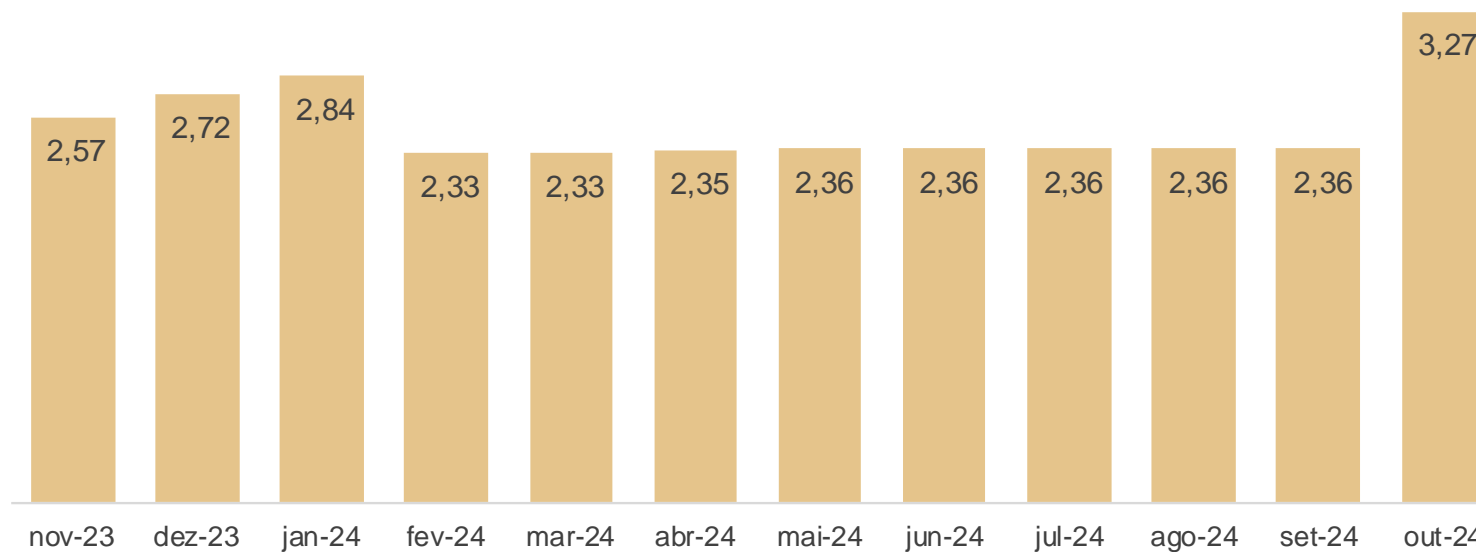
(em R\$/m², últimos 12 meses)

O período de apuração de resultado abrange de 16 de setembro a 15 de outubro. Portanto, a receita relativa ao centro de tratamento de olhos corresponde a um período de 18 dias, considerando a data de início da exigibilidade do referido locatício. Para não haver distorção no indicador, a ABL do referido imóvel foi contabilizada na mesma proporção.



Remuneração por cota

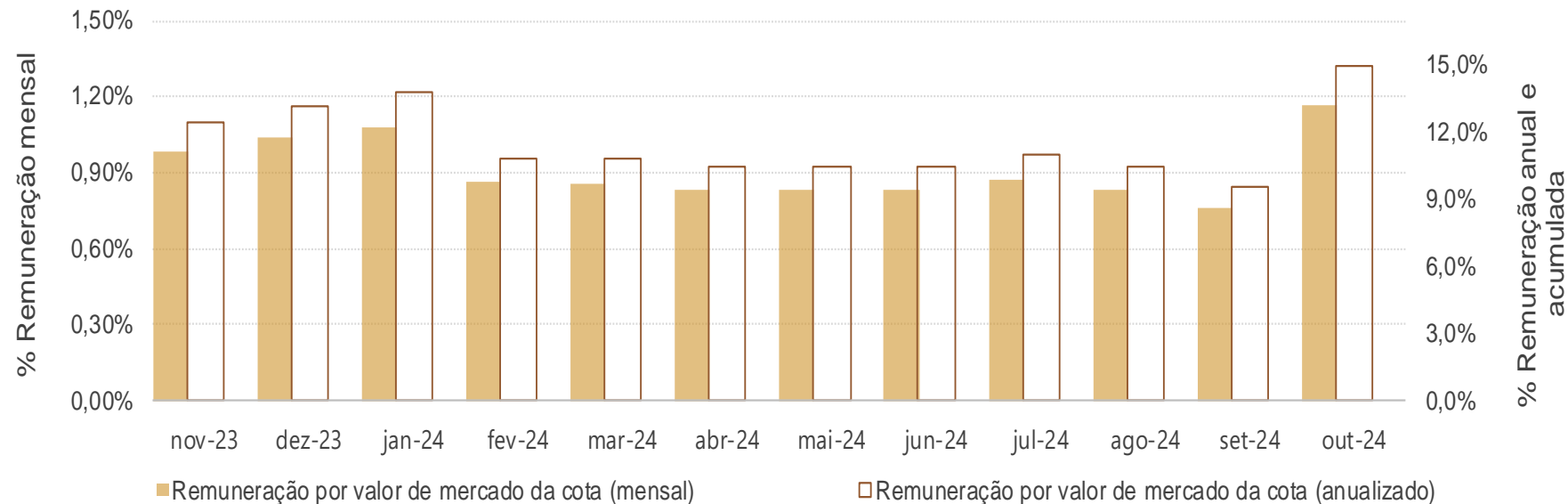
(em R\$, últimos 12 meses)



Remuneração

Rentabilidade por cota sobre o valor de mercado mensal e anualizado

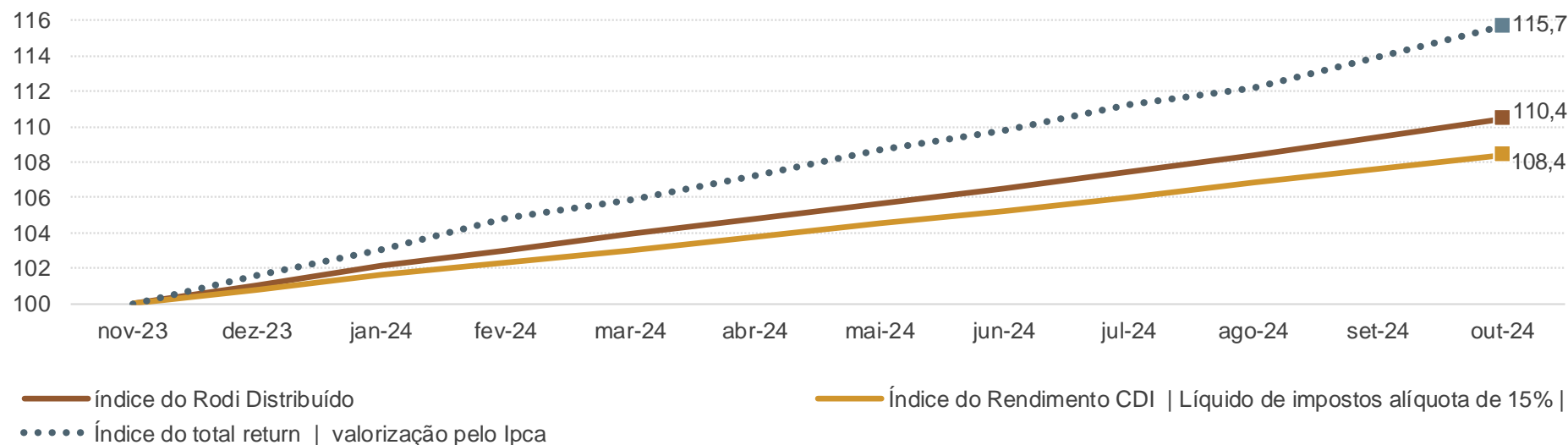
(últimos 12 meses)



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 nov/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

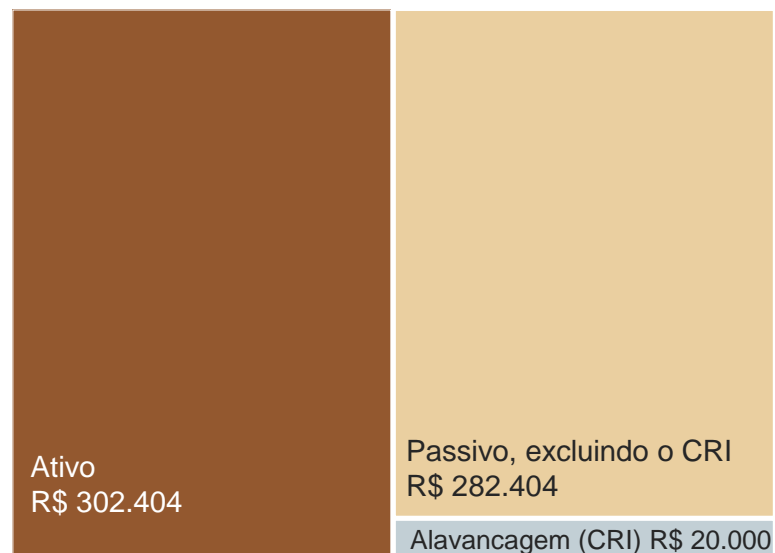
Detalhamento da operação do CRI

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

Imóvel vendido | neste mês ainda auferiu receita para o fundo. A partir do próximo mês, não constará no relatório



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

Imóvel vendido | neste mês ainda auferiu receita para o fundo. A partir do próximo mês, não constará no relatório.



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](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