

TJK

Renda Imobiliária
Fundo de Investimento
Imobiliário

TJKB11

relatório gerencial novembro/2024



TJK Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 15 de novembro 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 30/11/24

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\$ 263.604.018,71

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 267,16

Valor de mercado da cota:
R\$ 290,00

Rendimento da cota no mês:
R\$ 3,27

ABL:
32.636 m²
6 ativos imobiliários
A área inclui o estacionamento da clínica de olhos e considera a conclusão da venda dos imóveis da Ana Rosa e do Morumbi.

Cotas de Fundo Imobiliário
198.267 cotas integralizadas
*posição da integralização 30/11/24

Aplicações financeiras:
R\$ 11.352.254,48

Destques e Comentários

O fundo distribuiu, no dia 28 de novembro, R\$ 3,27 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas entre os dias 16 de outubro e 15 de novembro. O valor da distribuição por cota se manteve no mesmo patamar do mês anterior, considerando a estratégia adotada, que inclui a reciclagem de ativos e a distribuição do ganho de capital decorrente das respectivas vendas.

O rendimento auferido no mês equivale a 181,6% do CDI líquido no mesmo período pelo valor patrimonial da cota e 167,3% do CDI líquido pelo valor de mercado da cota.

A receita de locação apresentou redução de 7,83% em relação ao período anterior, devido ao encerramento do recebimento dos locatícios dos imóveis vendidos, sendo eles, as unidades da Ana Rosa e do Morumbi, locadas para a rede de diagnósticos. A conclusão da venda de ambos os ativos ocorreu em outubro, conforme previsto,

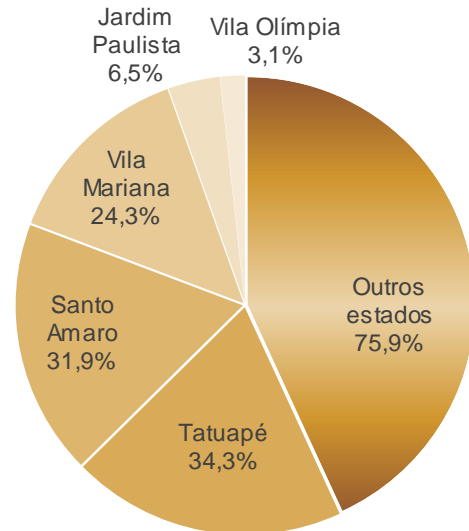
A receita total apresentou variação positiva de 0,7%, impactada pelo recebimento do ganho de capital apurado no mês, decorrente da venda dos referidos imóveis, e pela elevação da receita financeira comparativamente ao mês anterior.

As despesas totais apresentaram elevação de aproximadamente R\$ 6,3 mil, que representa uma variação de 3,6% comparativamente ao período anterior, devido a despesas pontuais com serviços de terceiros.

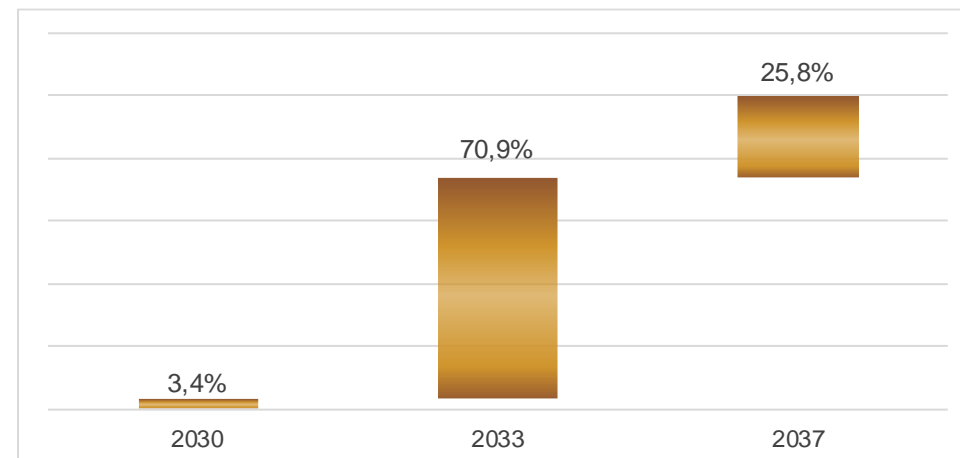
Indicadores Operacionais

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)

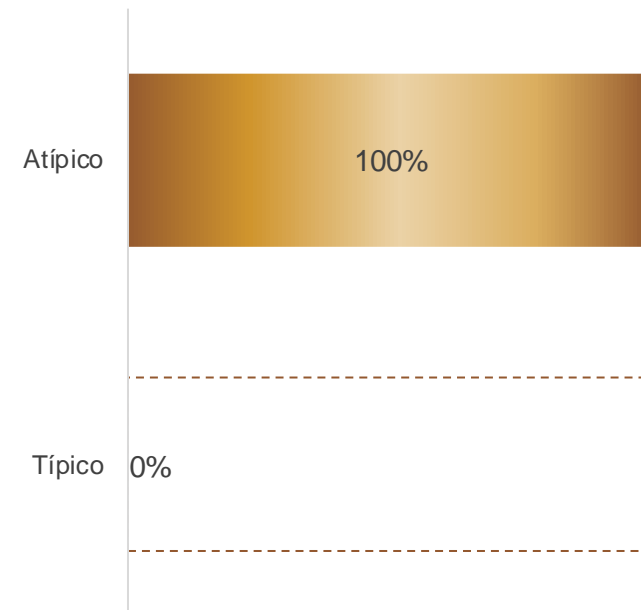


WAULT | Weighted Average of Unexpired Lease Term

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

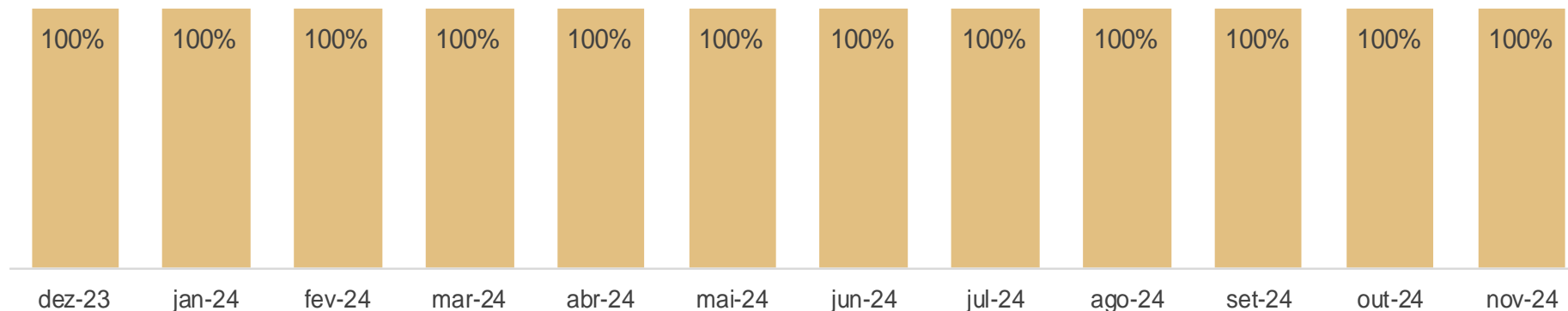


Distribuição por tipo de contrato (% do aluguel base)



Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



Demonstração de Resultados

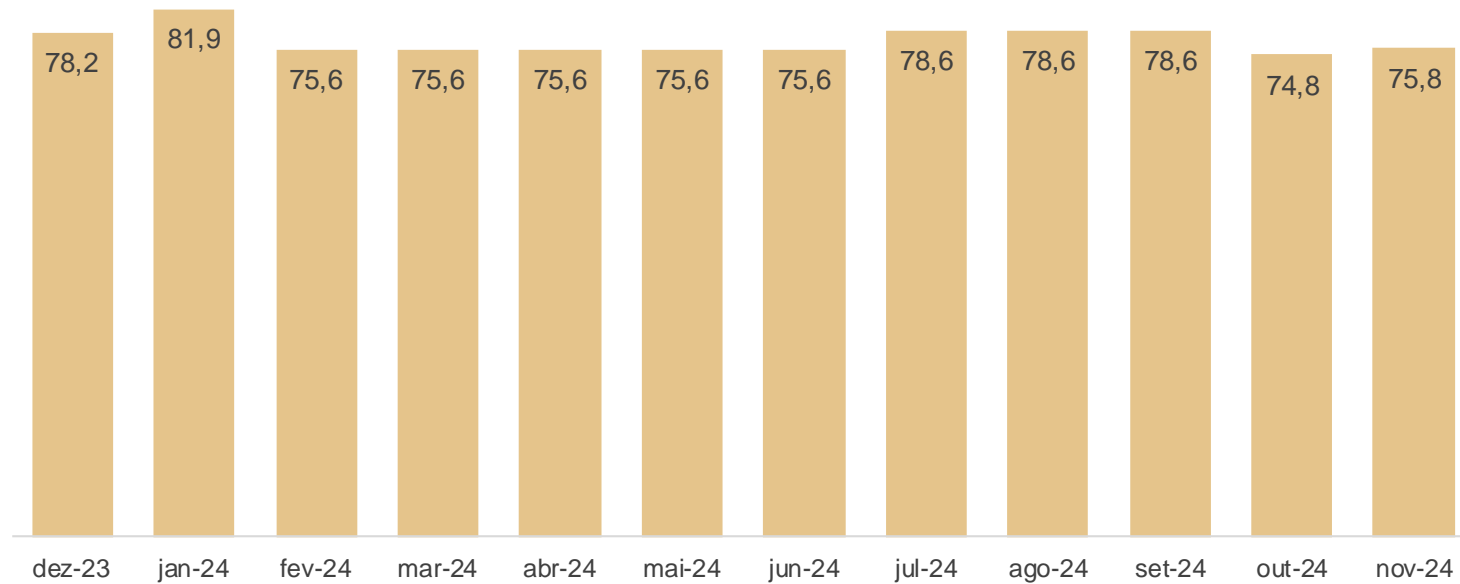
(valores em R\$)

	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	Acumulado 12 meses
Receita Operacional	1.943.649	2.007.642	1.988.091	1.998.638	3.522.891	3.546.769	27.097.811
Locação de imóveis	1.886.000	1.960.043	1.960.043	1.960.043	2.365.976	2.180.705	23.851.788
Ganho de capital decorrente da venda de imóveis	-	-	-	-	1.079.581	1.188.169	2.267.750
Outras receitas	57.649	47.598	28.047	38.595	77.334	177.895	978.274
Despesas	(139.434)	(86.678)	(117.900)	(118.913)	(292.654)	(324.809)	(1.870.219)
Despesas operacionais	(55.566)	(2.777)	(8.145)	(7.683)	(177.977)	(184.318)	(760.266)
Despesas administrativas	(83.868)	(83.900)	(109.755)	(111.231)	(114.677)	(140.491)	(1.109.953)
Resultado operacional disponível (Rodí)	1.804.215	1.920.964	1.870.191	1.879.725	3.230.237	3.221.959	25.227.592
Saldo de arredondamentos	(17.756)	(108.107)	(57.334)	188.470	(4.016)	4.402	6.982
Remuneração total distribuída	1.786.459	1.812.858	1.812.858	2.068.195	3.226.221	3.226.362	25.234.574
Remuneração por cota	2,36	2,36	2,36	2,36	3,27	3,27	30,91

Remuneração

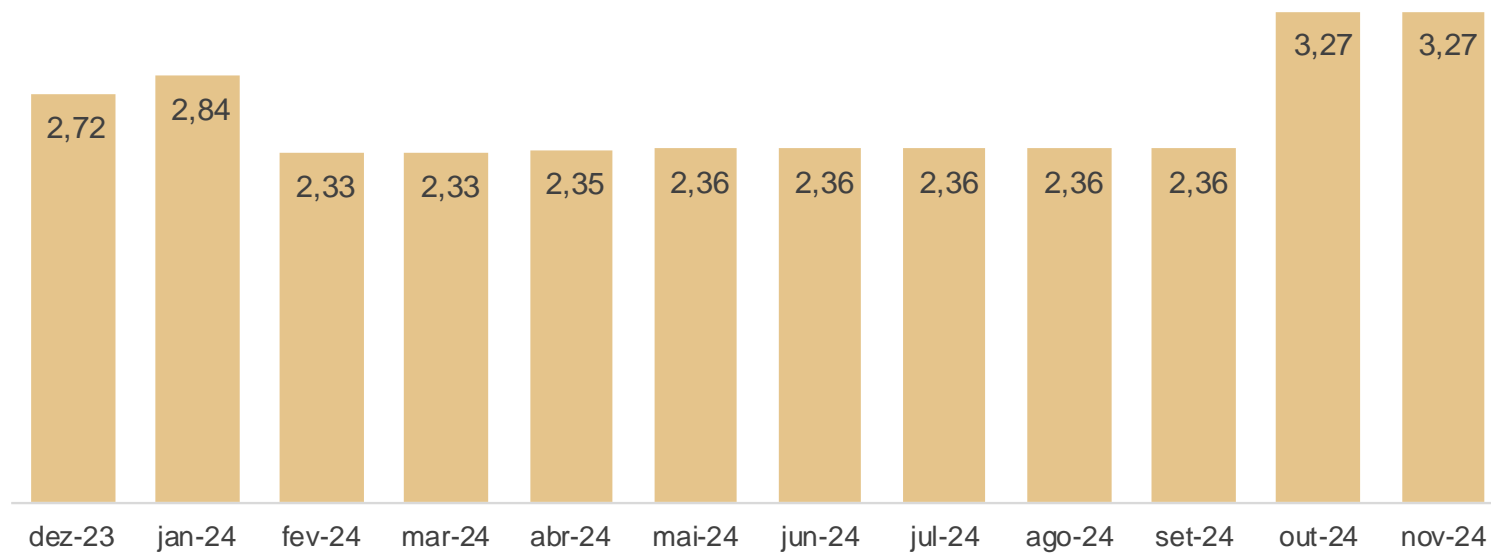
Receita recebida de locação de unidades por metro quadrado de ABL

(em R\$/m², últimos 12 meses)



Remuneração por cota

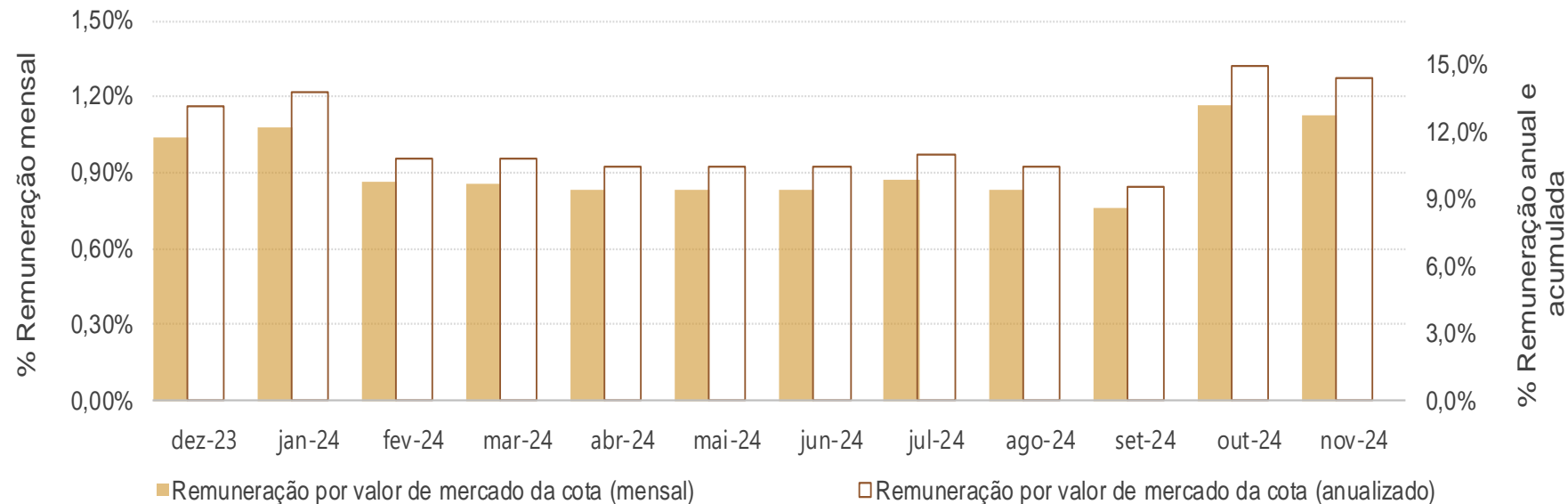
(em R\$, últimos 12 meses)



Remuneração

Rentabilidade por cota sobre o valor de mercado mensal e anualizado

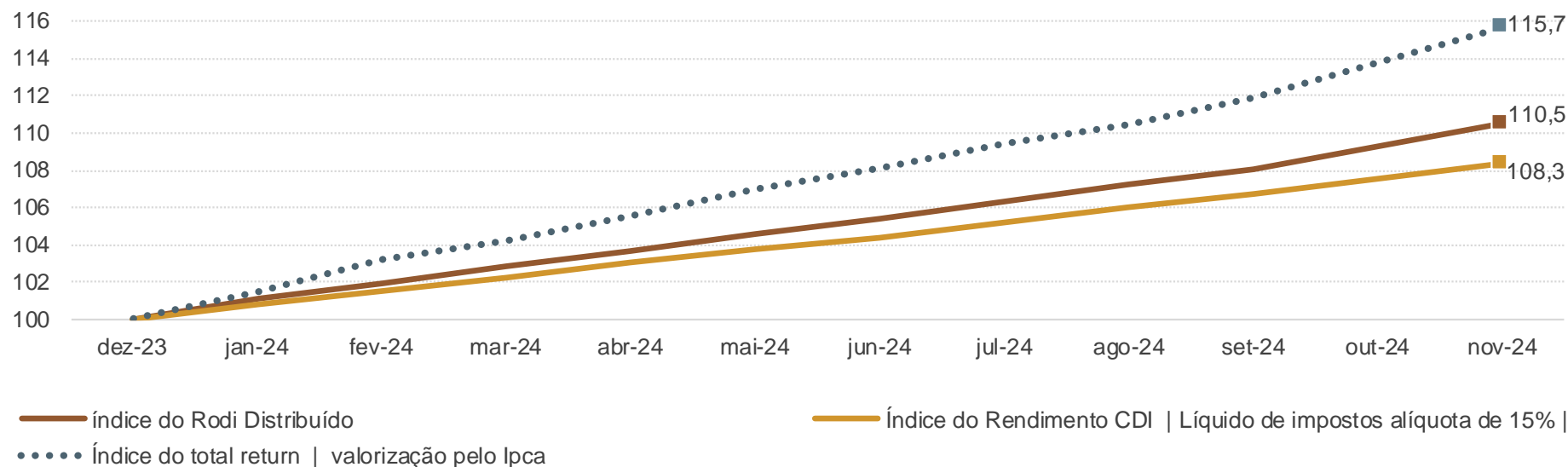
(últimos 12 meses)



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 dez/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

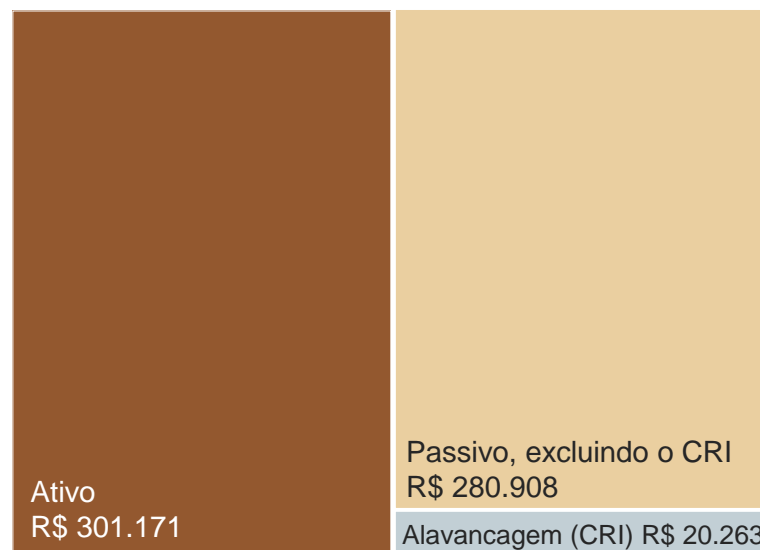
Detalhamento da operação do CRI

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.

Balço 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



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 m ²
Vencimento de Contrato:	12/2033
Índice de reajuste:	IPCA



Tatuapé

Região:	Tatuapé
ABL:	6.356 m ²
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