

TJK

Renda Imobiliária  
Fundo de Investimento  
Imobiliário

TJKB11

relatório gerencial fevereiro/2025

**BR|CAPITAL**  
distribuidora de títulos e valores mobiliários

# TJK Renda Imobiliária

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 15 de fevereiro de 2025\*

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 28/02/25

## 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 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.

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

Patrimônio líquido:  
R\$ 265.170.744,57

Valor Patrimonial da cota:  
R\$ 266,65

Valor de mercado da cota:  
R\$ 257,00

Rendimento da cota no mês:  
R\$ 3,27

ABL:

37.407 m<sup>2</sup>

7 ativos imobiliários

A área e a quantidade de ativos inclui o estacionamento da clínica de olhos e o ativo pertencente ao fundo BRC III.

Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário BRC-III  
204.877 cotas integralizadas

Disponibilidades:  
R\$ 9.481.105,76

# Destques e Comentários

O fundo distribuiu, no dia 26 de fevereiro, R\$ 3,27 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas entre os dias 16 de janeiro/25 e 15 de fevereiro/25. O valor da distribuição por cota se manteve no mesmo patamar do mês anterior.

O rendimento auferido no mês equivale a 145,73% do CDI líquido no mesmo período pelo valor patrimonial da cota e 151,20% do CDI líquido pelo valor de mercado da cota.

A receita de locação teve elevação atípica em relação ao mês anterior, pois parte dos valores de locação vencidos no mês anterior foram pagos após o período de apuração de janeiro/25, e apropriados na apuração de resultados do mês de fevereiro/25.

As receitas totais não apresentaram variação significativa em relação ao período anterior, uma vez que a contribuição do ganho de capital para as receitas do mês foi inferior a janeiro. O referido ganho de capital é decorrente da venda de dois dos ativos, realizada em outubro/24, e vem sendo distribuído parceladamente.

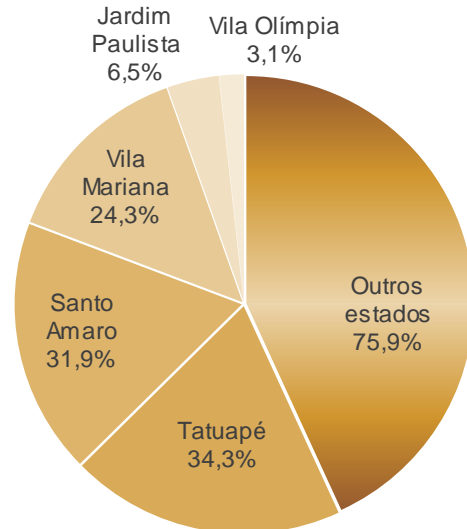
As despesas totais tiveram variação positiva aproximadamente R\$ 43 mil, que corresponde a 16% comparativamente ao mês anterior, uma vez houve custos da última parcela dos laudos de avaliação e variações nos encargos referentes à operação do CRI, conforme previsto

Em 2025 os **informes de rendimentos** serão enviados por e-mail, pelo remetente [contact@cuoreplatform.com](mailto:contact@cuoreplatform.com). Mantenha seu e-mail de contato atualizado.

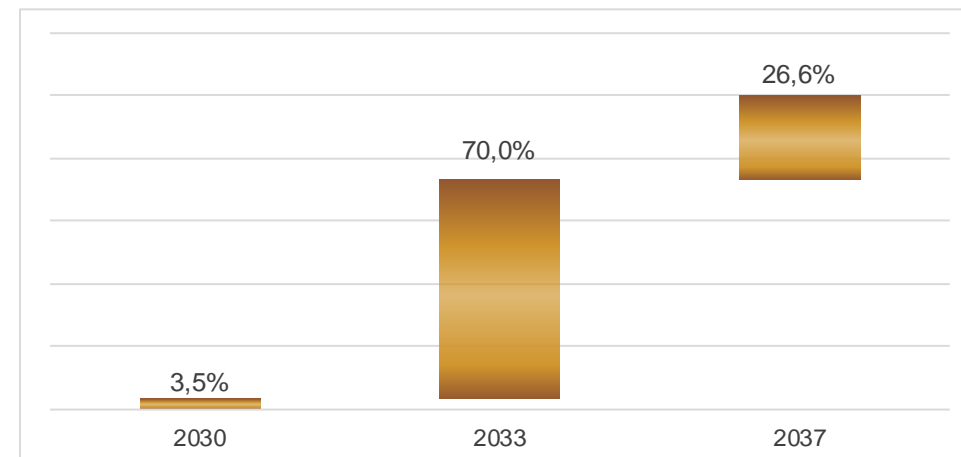
# Indicadores Operacionais

## Distribuição das unidades por região (por m<sup>2</sup> 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)

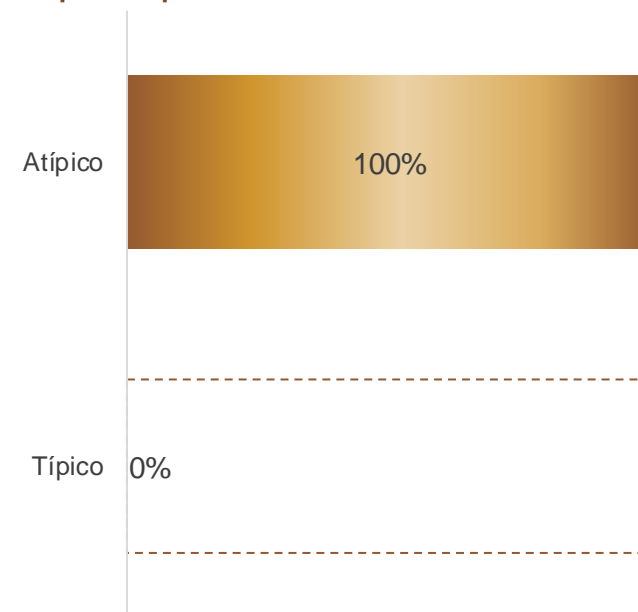


## WAULT | Weighted Average of Unexpired Lease Term

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

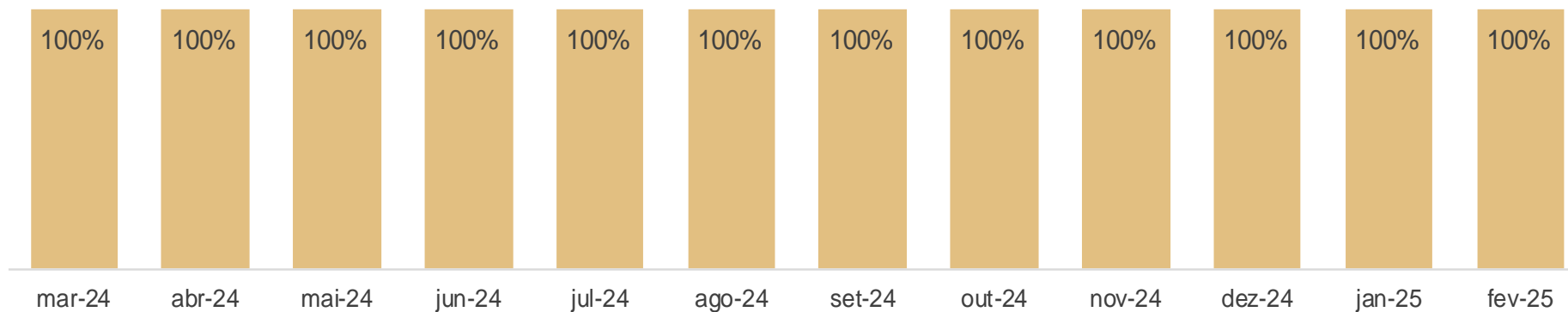


## Distribuição por tipo de contrato (% do aluguel base)



# Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



## Demonstração de Resultados

(valores em R\$)

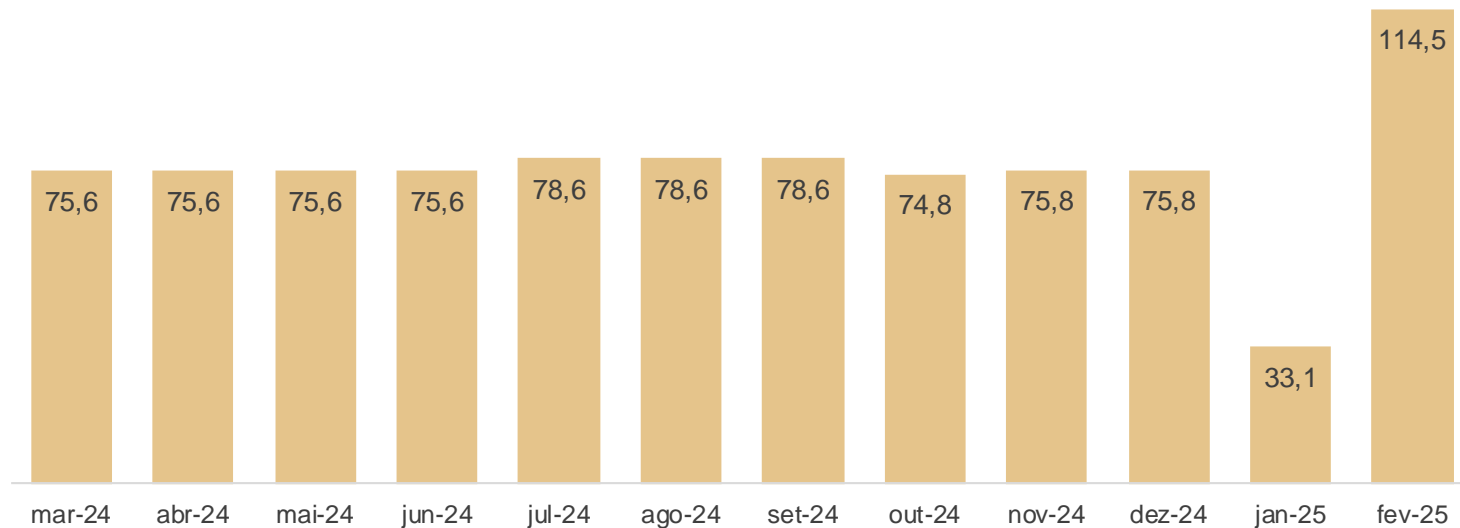
	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	Acumulado 12 meses
Receita Operacional	1.998.638	3.522.891	3.546.769	3.817.028	3.528.483	3.566.052	<b>31.760.690</b>
Locação de imóveis	1.960.043	2.365.976	2.180.705	2.180.705	952.993	3.293.793	24.398.303
Ganho de capital decorrente da venda de imóveis	-	1.079.581	1.188.169	1.489.879	2.476.152	69.920	6.303.701
Outras receitas	38.595	77.334	177.895	146.444	99.338	202.339	1.058.686
Despesas	(118.913)	(292.654)	(324.809)	(565.159)	(271.898)	(314.738)	<b>(2.744.148)</b>
Despesas operacionais	(7.683)	(177.977)	(184.318)	(425.323)	(132.304)	(174.926)	(1.429.304)
Despesas administrativas	(111.231)	(114.677)	(140.491)	(139.836)	(139.594)	(139.812)	(1.314.844)
Resultado operacional disponível (Rodí)	1.879.725	3.230.237	3.221.959	3.251.869	3.256.586	3.251.314	<b>29.016.542</b>
Saldo de arredondamentos	188.470	(4.016)	4.402	(57)	(4.773)	498	945
Remuneração total distribuída	2.068.195	3.226.221	3.226.362	3.251.812	3.251.812	3.251.812	<b>29.017.486</b>
Remuneração por cota	2,36	3,27	3,27	3,27	3,27	3,27	<b>32,83</b>

# Remuneração

## Receita recebida de locação de unidades por metro quadrado de ABL

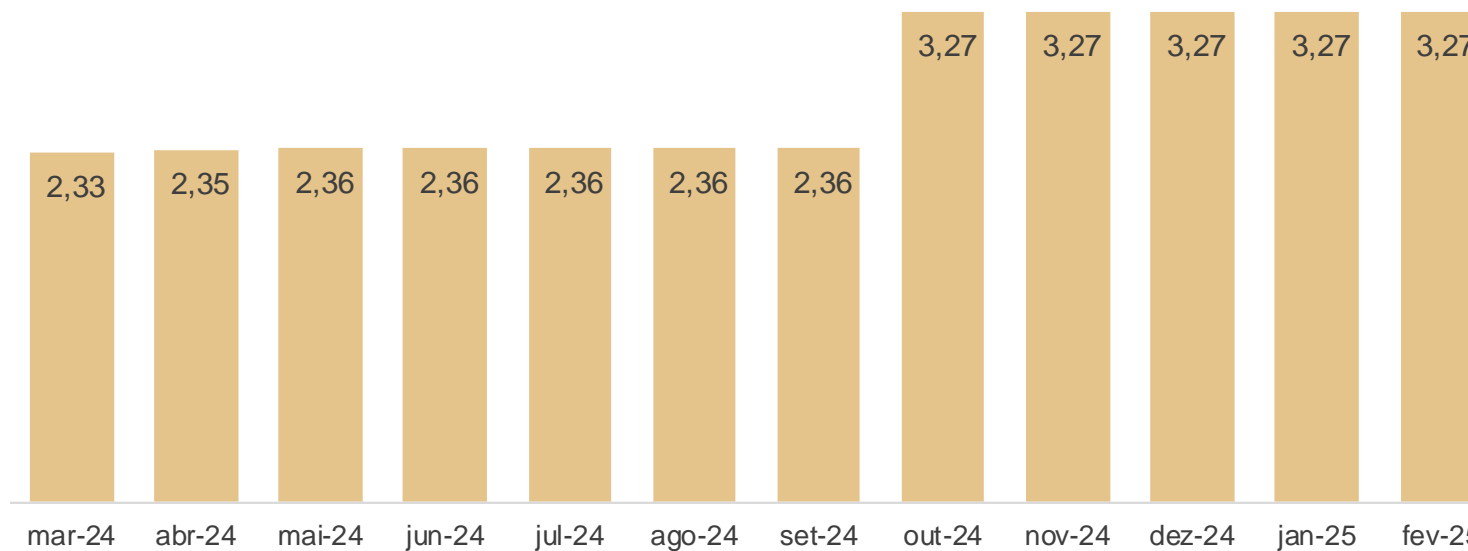
(em R\$/m<sup>2</sup>, últimos 12 meses)

Parte da receita de locação convencimento em janeiro foi compensada e apropriada em fevereiro, o que justifica a variação indicada no gráfico. Tais valores serão apropriados no resultado do mês subsequente



## Remuneração por cota

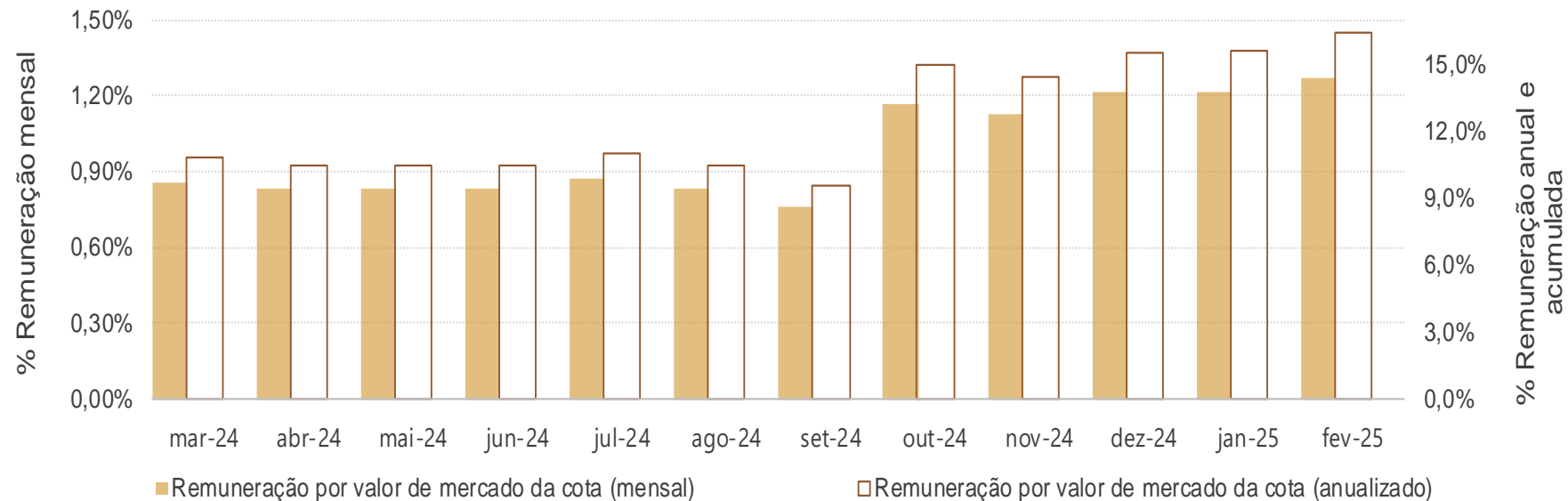
(em R\$, últimos 12 meses)



# Remuneração

Rentabilidade por cota sobre o valor de mercado mensal e anualizado

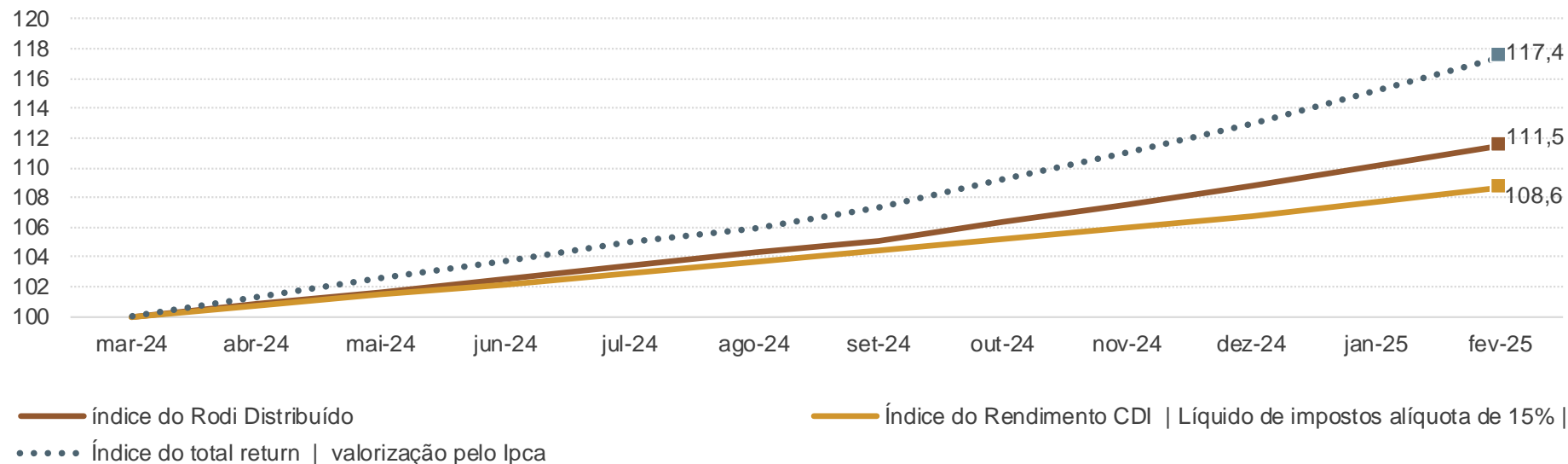
(últimos 12 meses)



## 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 mar/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 Itpca.



# Operação do CRI

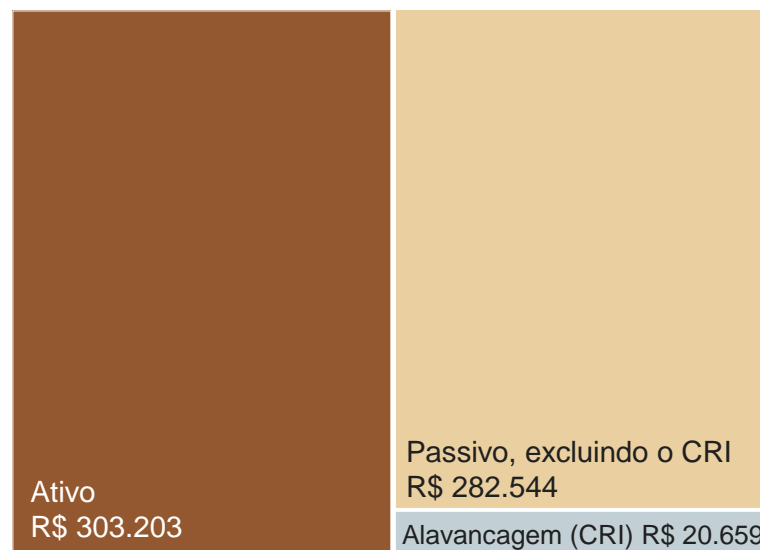
## Detalhamento da operação do CRI

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 fev-25   R\$)	10.072.778	10.586.680

# Os Ativos



Avenida Brasil

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



Borba Gato

Região:	Santo Amaro
ABL:	5.919 m <sup>2</sup>
Vencimento de Contrato:	12/2033
Índice de reajuste:	IPCA

# Os Ativos



Marselhesa

Região:	Vila Mariana
ABL:	4.509 m <sup>2</sup>
Vencimento de Contrato:	12/2033
Índice de reajuste:	IPCA



Tatuapé

Região:	Tatuapé
ABL:	6.356 m <sup>2</sup>
Vencimento de Contrato:	12/2033
Índice de reajuste:	IPCA



Ed. Mykonos

Região:	Vila Olímpia
*ABL (laje):	572 m <sup>2</sup>
*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 <sup>2</sup>
Terreno estacionamento:	3.879 m <sup>2</sup>
Vencimento de Contrato:	10/2037
Índice de reajuste:	IPCA

## ● Centro de Terapias em Retaguarda

Região:	Pompéia - SP
ABL Edifício:	4.771,86 m <sup>2</sup>
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 99,99% das cotas.	



# 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](mailto:fundos@brcapital.com.br)

OUVIDORIA 0800 777 3505 | [ouvidoria@brcapital.com.br](mailto:ouvidoria@brcapital.com.br)



Autorregulação  
**ANBIMA**

Administração Fiduciária



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos



UNITAS BR|CAPITAL