

TJK

Renda Imobiliária  
Fundo de Investimento  
Imobiliário

TJKB11

relatório gerencial março/2025

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

# TJK Renda Imobiliária

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 15 de março 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 31/03/25

### ❑ 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.

### ❑ Estratégia de crescimento:

Conforme a estratégia de expansão do portfólio, 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\$ 263.516.547,26

Valor Patrimonial da cota:  
R\$ 264,99

Valor de mercado da cota:  
R\$ 257,60

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\$ 8.683.933,45

# Destques e Comentários

## Distribuição de dividendos

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

## Receita de locação e receita total

A receita de locação foi de R\$ 2,18 milhões, apresentando redução em relação ao período anterior, uma vez que, em fevereiro, houve a compensação de valores retroativos, resultando em variação extraordinária. Portanto, neste mês, os valores provenientes de locação retornaram ao patamar mensal esperado. A receita total foi de R\$ 3,75 milhões, apresentando crescimento de 5% em relação ao período anterior.

A contribuição do ganho de capital no mês foi de aproximadamente R\$ 1,42 milhões, apresentando aumento de 13% em relação à média dos últimos 5 meses, quando se iniciou a referida distribuição. O ganho de capital é decorrente da venda de dois dos ativos, realizada em outubro de 2024, e vem sendo distribuído parceladamente.

O rendimento auferido no mês equivale a

# 151%

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

# 155%

do CDI líquido pelo valor de mercado da cota

# Destques e Comentários

## Despesas

As despesas totais tiveram variação positiva de aproximadamente R\$ 182 mil, devido à incidência das seguintes despesas pontuais: última parcela do laudo de avaliação dos imóveis, anuidade da B3, assessoria jurídica para aquisição de imóveis e despesa financeira prevista na negociação para a aquisição do Centro de Tratamento de Olhos.

## Expansão do portfólio

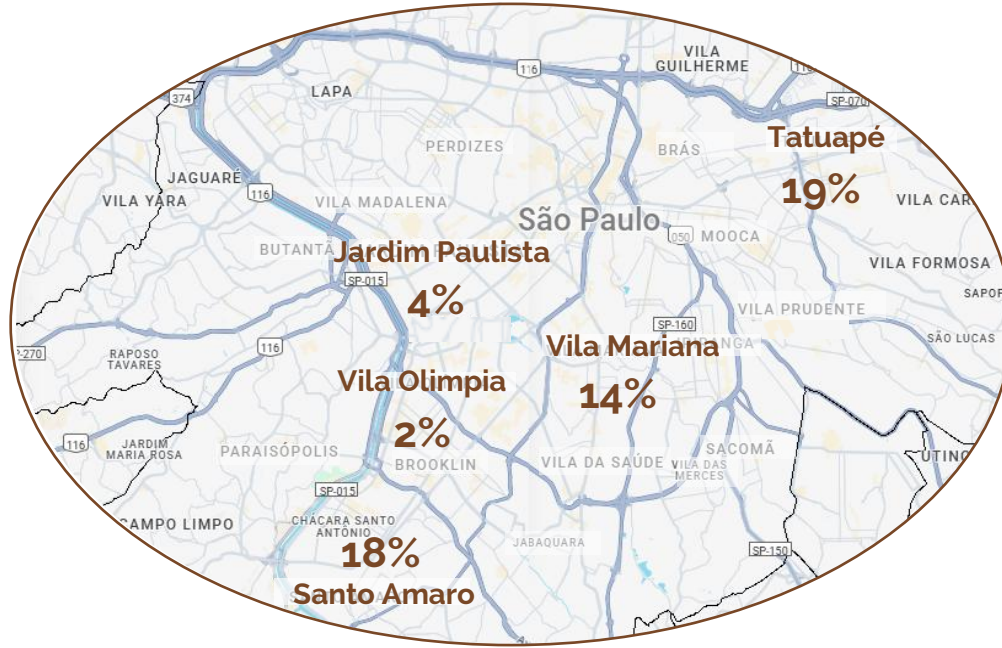
Conforme estratégia de expansão do portfólio, há diligências jurídicas e técnicas em fase conclusiva para aquisição de dois grupos de imóveis localizados na cidade do Rio de Janeiro, ambos com contratos de locação vigentes e aderentes à estratégia do fundo. A conclusão da aquisição está prevista para abril de 2025.

## Informe de rendimentos

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)

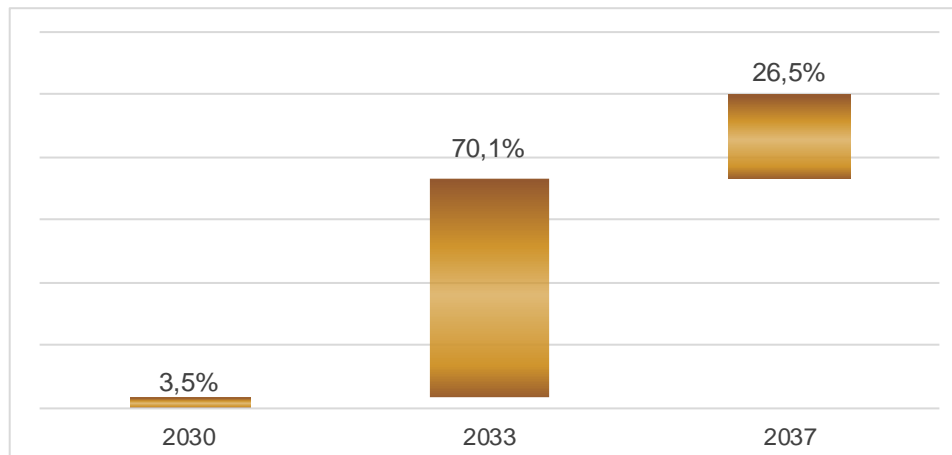


WAULT | Weighted  
Average of Unexpired Lease  
Term

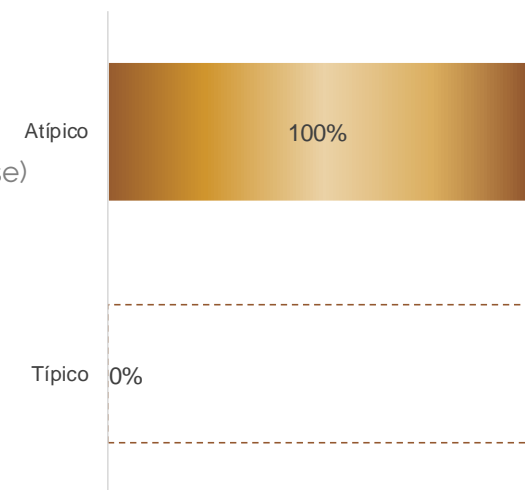


indica a média ponderada do prazo dos  
contratos dos aluguéis pela receita  
vigente de aluguel.

Vencimento dos  
contratos  
de locação  
(% do aluguel base)

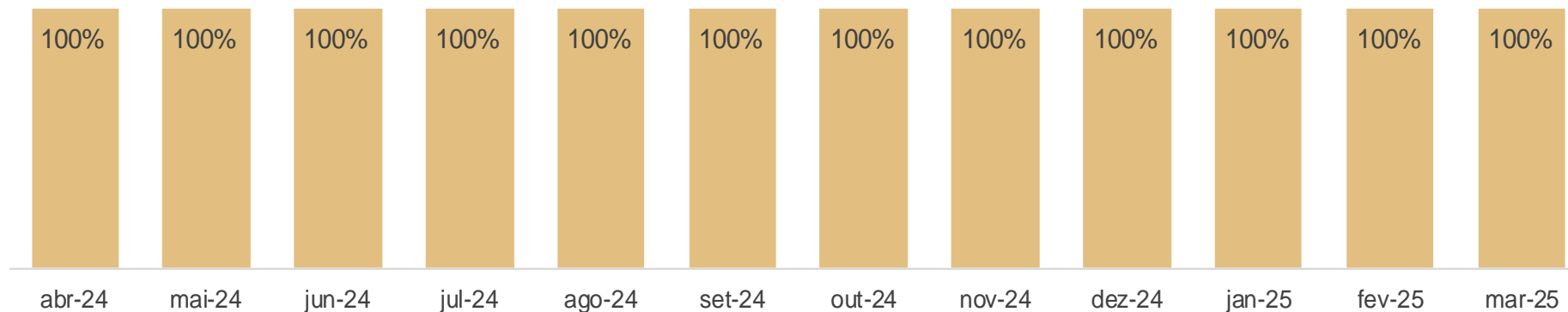


Distribuição  
por tipo de  
contrato  
(% do aluguel base)



# Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



## Demonstração de Resultados

(valores em R\$)

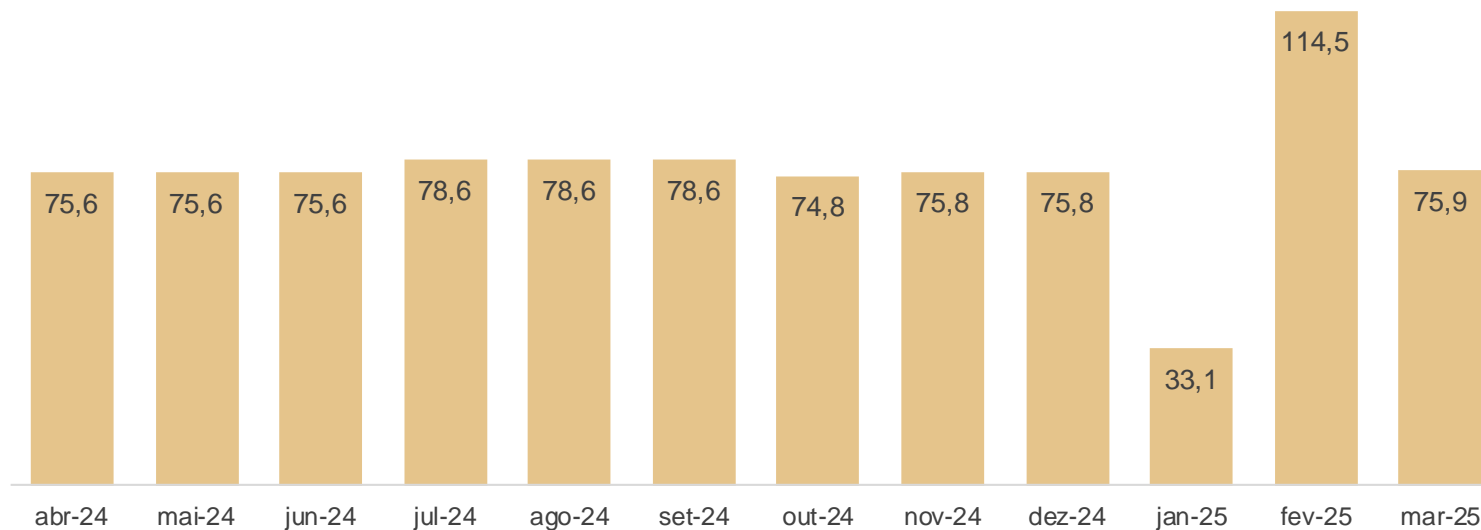
	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	Acumulado 12 meses
Receita Operacional	3.522.891	3.546.769	3.817.028	3.528.483	3.566.052	3.747.323	<b>33.561.083</b>
Locação de imóveis	2.365.976	2.180.705	2.180.705	952.993	3.293.793	2.184.000	24.696.302
Ganho de capital decorrente da venda de imóveis	1.079.581	1.188.169	1.489.879	2.476.152	69.920	1.425.999	7.729.700
Outras receitas	77.334	177.895	146.444	99.338	202.339	137.324	1.135.081
Despesas	(292.654)	(324.809)	(565.159)	(271.898)	(314.738)	(497.538)	<b>(3.056.085)</b>
Despesas operacionais	(177.977)	(184.318)	(425.323)	(132.304)	(174.926)	(356.703)	(1.684.242)
Despesas administrativas	(114.677)	(140.491)	(139.836)	(139.594)	(139.812)	(140.835)	(1.371.842)
Resultado operacional disponível (Rodí)	3.230.237	3.221.959	3.251.869	3.256.586	3.251.314	3.249.785	<b>30.504.999</b>
Saldo de arredondamentos	(4.016)	4.402	(57)	(4.773)	498	2.028	550
Remuneração total distribuída	3.226.221	3.226.362	3.251.812	3.251.812	3.251.812	3.251.812	<b>30.505.549</b>
Remuneração por cota	3,27	3,27	3,27	3,27	3,27	3,27	<b>33,77</b>

# Remuneração

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

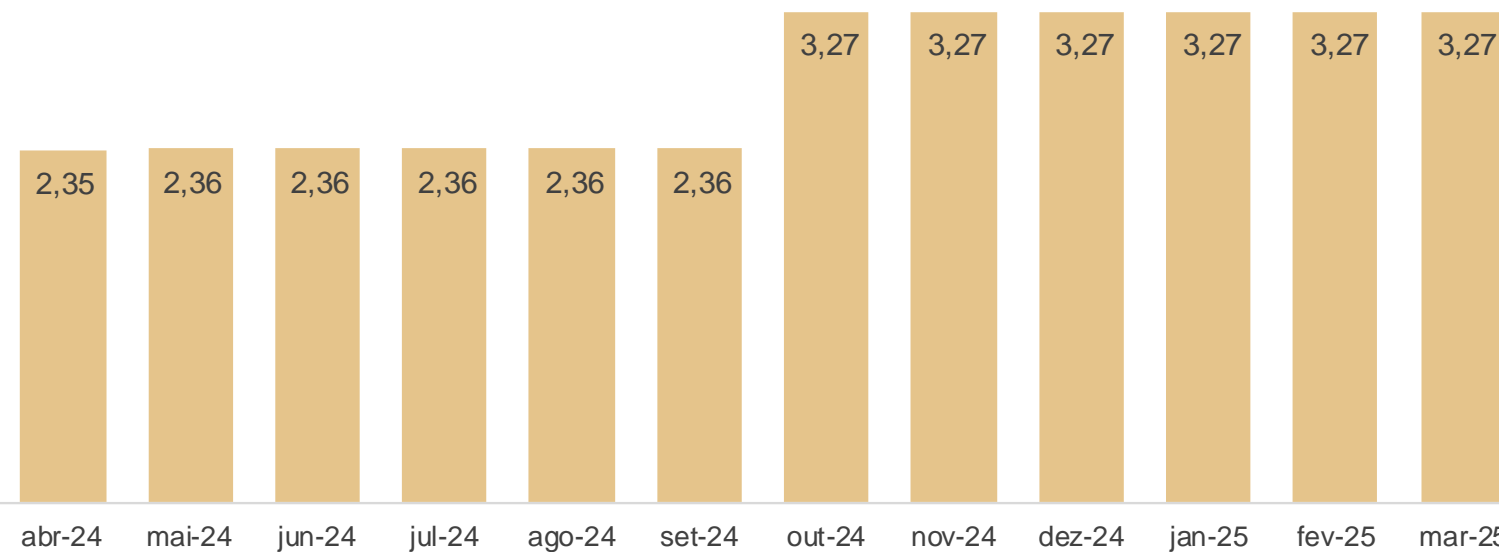
(em R\$/m<sup>2</sup>, últimos 12 meses)

Parte da receita de locação de janeiro foi compensada após a data da apuração dos resultados, o que justifica a variação indicada no gráfico entre janeiro e fevereiro.



## Remuneração por cota

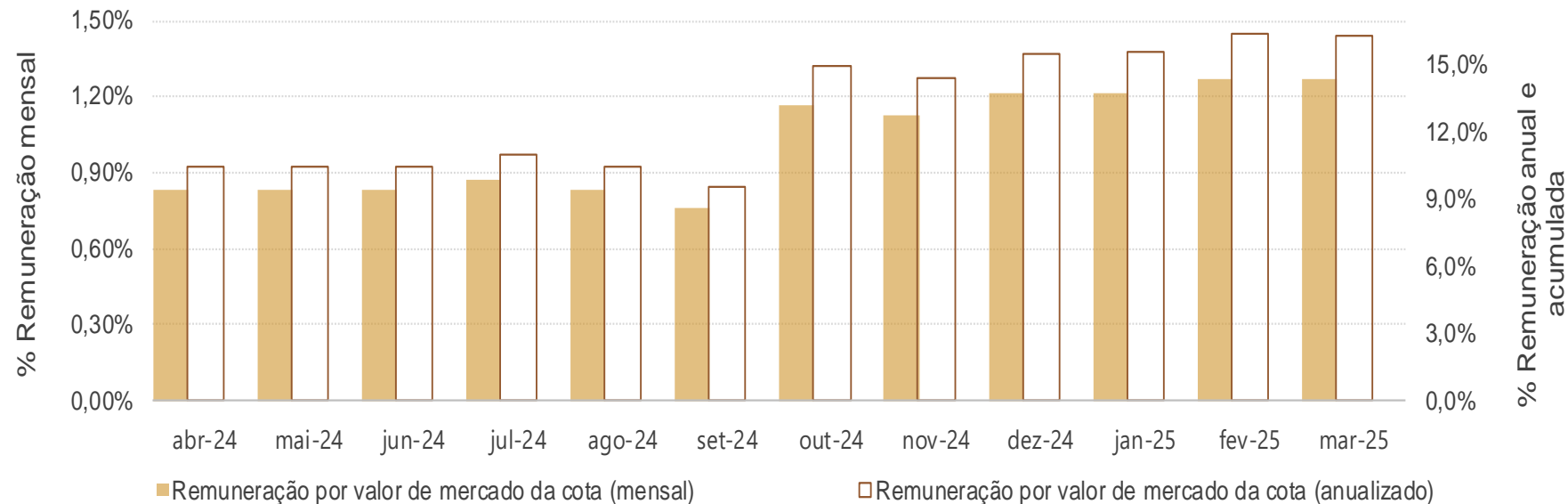
(em R\$, últimos 12 meses)



# Remuneração

Rentabilidade por cota sobre o valor de mercado mensal e anualizado

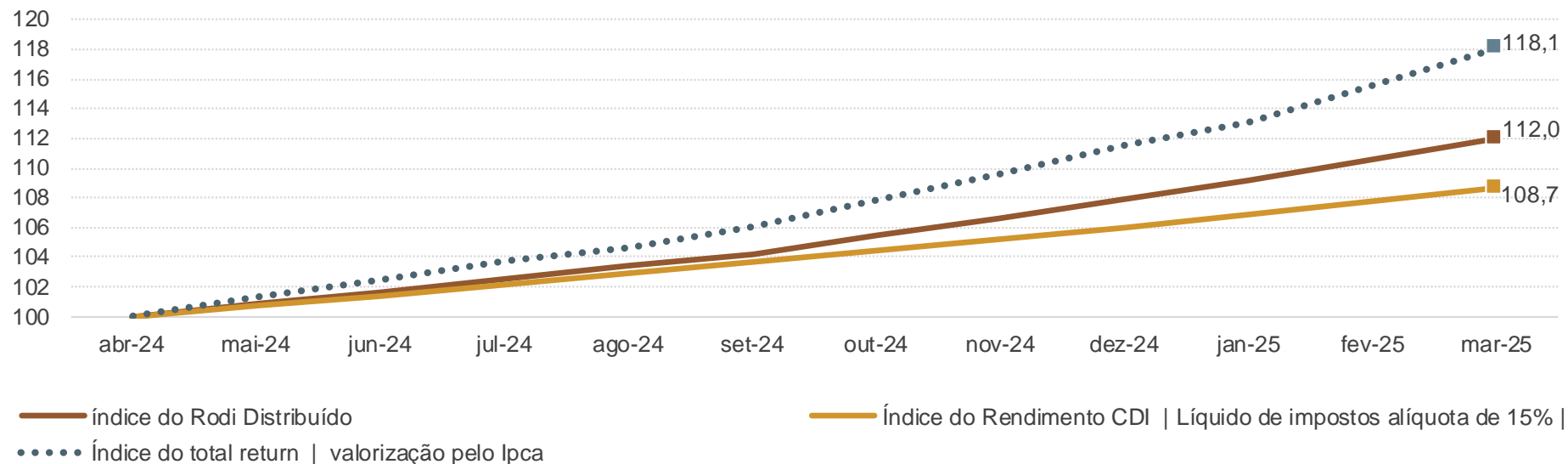
(últimos 12 meses)



## 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 abr/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 Ipeca.



# Operação do CRI

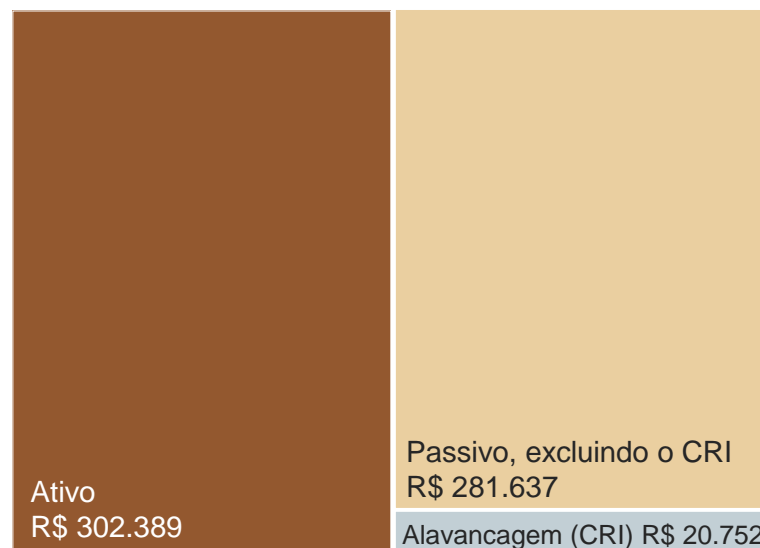
## Detalhamento da operação do CRI

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 mar-25   R\$)	10.079.420	10.672.739

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

**[www.unitas.com.br](http://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)

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



Autorregulação  
**ANBIMA**

Administração Fiduciária



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos



UNITAS BR|CAPITAL