

TJK

Renda Imobiliária
Fundo de Investimento
Imobiliário

TJKB11

relatório gerencial abril/2025

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

TJK Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 15 de abril 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 30/04/25

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 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 Retaguarda, 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\$ 308.411.003,15

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 264,81

Valor de mercado da cota:
R\$ 255,31

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\$ 8.122.174,55

Destques e Comentários

Distribuição de dividendos

O fundo distribuiu, no dia 29 de abril, R\$ 2,90 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas entre os dias 16 de março e 15 de abril, apresentando redução de 11,31%. Tal redução foi decorrente de variações nas receitas, conforme detalhado adiante.

Receita de locação e receita total

A receita de locação foi de R\$ 1,74 milhões, apresentando redução de 441mil (20,2%) em relação ao período anterior, uma vez que, em março e abril houve atraso no pagamento da locação de dois dos contratos. Conforme fatos relevantes publicados em 08, 09 e 13 de maio, tais valores foram pagos posteriormente e impactarão positivamente na apuração de resultado do período de abril-maio. A receita total foi de R\$ 3,38 milhões, apresentando decréscimo de 9,7% em relação ao período anterior, em decorrência do acima exposto.

A contribuição do ganho de capital no mês foi de aproximadamente R\$ 1,04 milhões, apresentando redução de 19% em relação à média dos últimos 6 meses. O ganho de capital é decorrente da venda de dois dos ativos, realizada em outubro de 2024, e vem sendo distribuído parceladamente. O montante total do ganho de capital a ser distribuído será mantido, sendo que o período de distribuição poderá variar em torno de 24 a 28 meses, a partir do início da distribuição, que ocorreu em outubro/24.

Neste mês houve o recebimento de aproximadamente R\$ 531 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. O valor dos dividendos recebido neste mês foi cumulativo, desde setembro/24. Ainda neste mês, o fundo adquiriu mais 20 cotas do FII BRC III, tornando-se o único cotista, uma vez que já detinha a maioria das cotas.

O rendimento auferido no mês equivale a

122%

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

126%

do CDI líquido pelo valor de mercado da cota

Destques e Comentários

Despesas

As despesas totais tiveram redução de aproximadamente 2,8%, uma vez que não houve despesas extras com serviços de terceiros no período, e houve redução nos encargos dos CRI's (certificado de recebíveis imobiliários),

Expansão do portfólio

Conforme estratégia de expansão do portfólio, em abril/25 foi concluída a aquisição de 29 lojas localizadas na Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro, em dois diferentes empreendimentos, sendo eles: Barra Private e Neolink. As lojas estão distribuídas em dois contratos de locação atípicos e aderentes à estratégia do fundo, cujas exigibilidades de aluguéis terão início na competência de abril, com recebimento a partir de maio/25. Um dos contratos ainda está no período de carência, sendo que o acordo comercial firmado com o vendedor, contempla a obrigação de pagamento dos locatícios, pelo vendedor, durante o período de carência, de forma que o fundo adquiere os imóveis auferindo renda. Um dos contratos de locação prevê um período de desconto contratual regressivo, após o término da carência. Parte do valor correspondente ao desconto será pago pelo vendedor, como compensação financeira, e parte será deduzida do preço de aquisição do imóvel, de forma que os descontos nos locatícios serão integralmente compensados pelo vendedor.

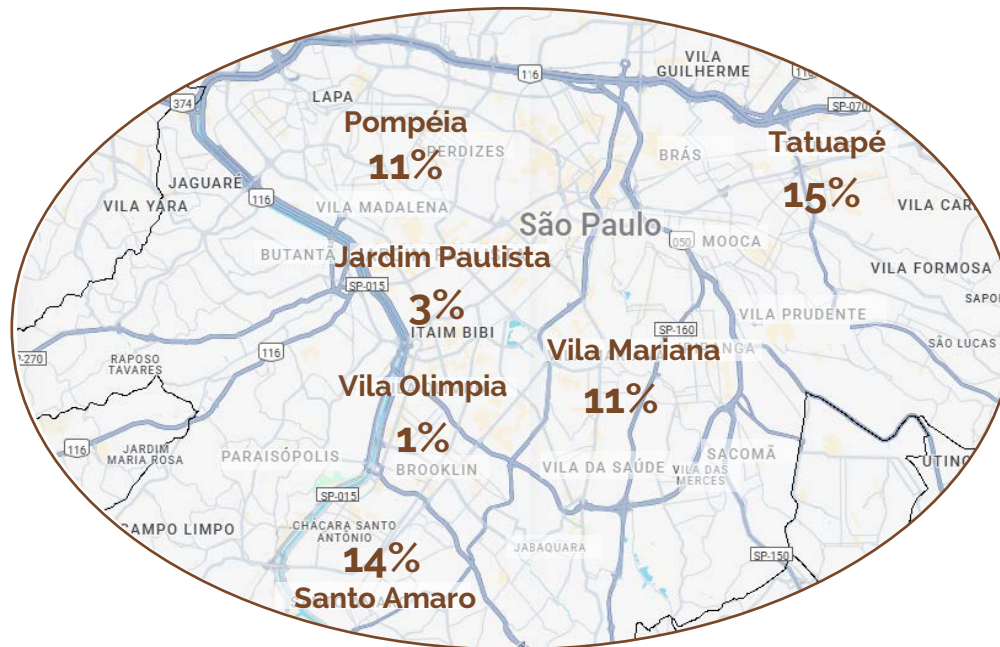
Do preço de aquisição destes imóveis, 90,3% foi pago por meio de cotas do fundo TJKB11, no valor de R\$ 280,00 por cota, conforme oferta em andamento. O saldo será pago em caixa. O contrato de compra foi firmado com o compromisso da vendedora em pagar o aluguel e encargos locatícios, pelo prazo de 24 meses contados da transferência dos imóveis, caso haja o distrato de qualquer das locações atualmente vigentes.

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



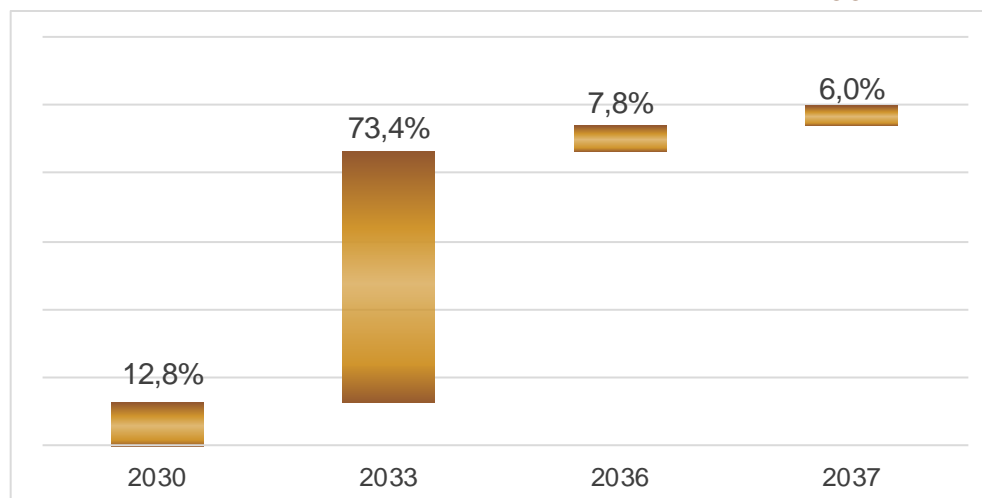
Ativos na cidade de São Paulo | 55%

WAULT | Weighted
Average of Unexpired Lease
Term

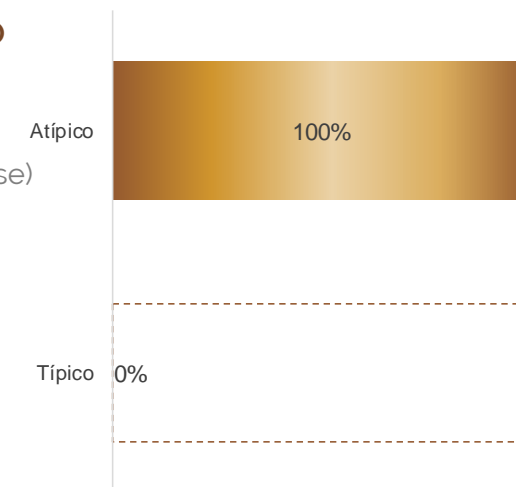


indica a média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel.

Vencimento dos
contratos
de locação
(% do aluguel base)

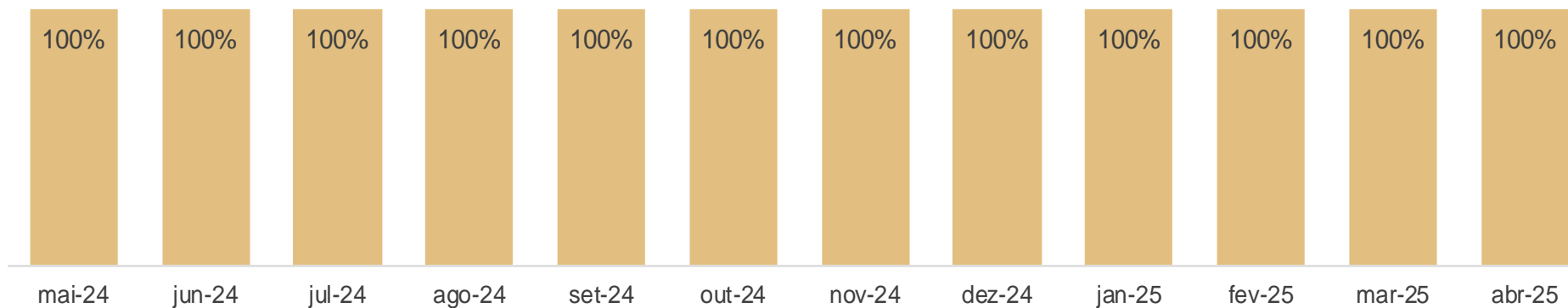


Distribuição
por tipo de
contrato
(% do aluguel base)



Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



Demonstração de Resultados

(valores em R\$)

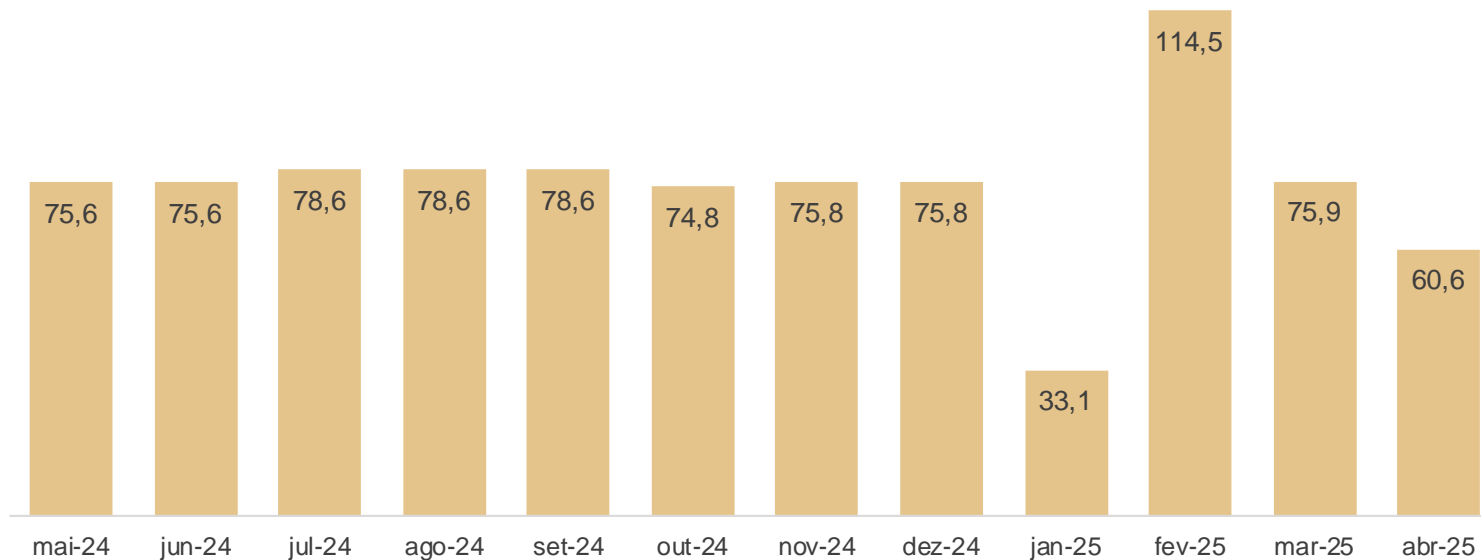
	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	Acumulado 12 meses
Receita Operacional	3.546.769	3.817.028	3.528.483	3.566.052	3.747.323	3.383.003	35.004.973
Locação de imóveis	2.180.705	2.180.705	952.993	3.293.793	2.184.000	1.742.661	24.552.963
Ganho de capital decorrente da venda de imóveis	1.188.169	1.489.879	2.476.152	69.920	1.425.999	1.039.599	8.769.299
Investimentos em outros fundos	-	-	-	-	-	531.082	531.082
Outras receitas	177.895	146.444	99.338	202.339	137.324	69.661	1.151.629
Despesas	(324.809)	(565.159)	(271.898)	(314.738)	(497.538)	(487.707)	(3.386.320)
Despesas operacionais	(184.318)	(425.323)	(132.304)	(174.926)	(356.703)	(346.820)	(1.957.395)
Despesas administrativas	(140.491)	(139.836)	(139.594)	(139.812)	(140.835)	(140.887)	(1.428.924)
Resultado operacional disponível (Rodi)	3.221.959	3.251.869	3.256.586	3.251.314	3.249.785	2.895.296	31.618.654
Saldo de arredondamentos	4.402	(57)	(4.773)	498	2.028	(452)	2.850
Remuneração total distribuída	3.226.362	3.251.812	3.251.812	3.251.812	3.251.812	2.894.844	31.621.504
Remuneração por cota	3,27	3,27	3,27	3,27	3,27	2,90	34,32

Remuneração

Receita recebida de locação de unidades por metro quadrado de ABL

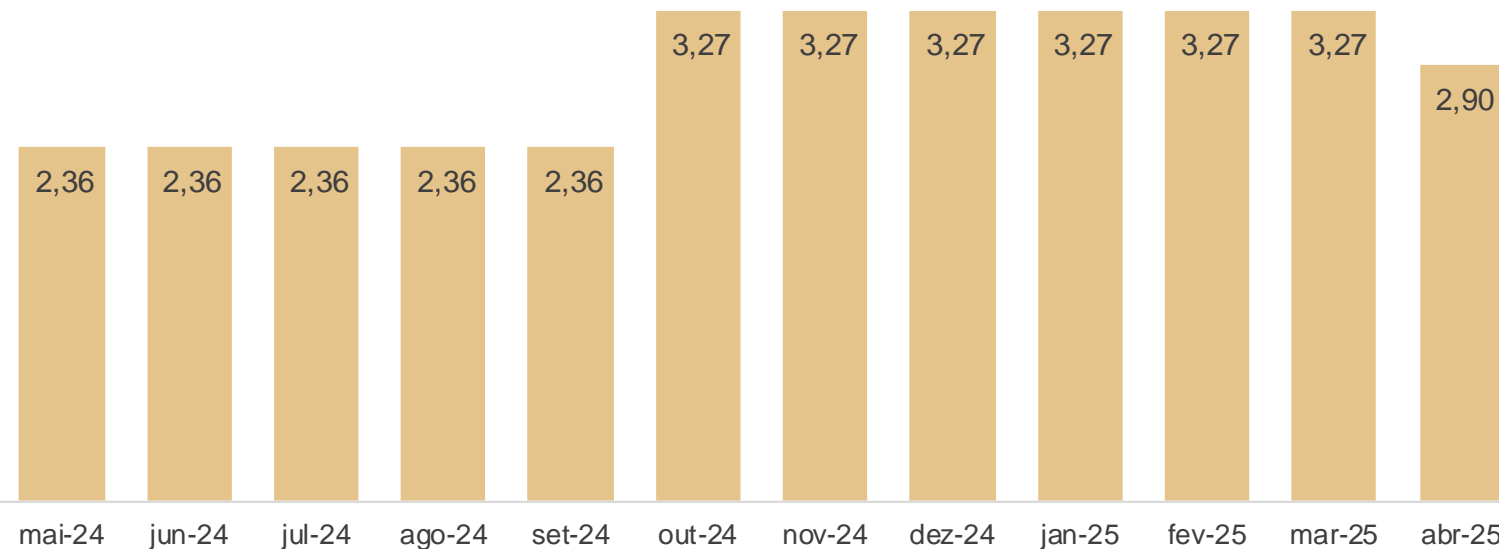
(em R\$/m², últimos 12 meses)

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

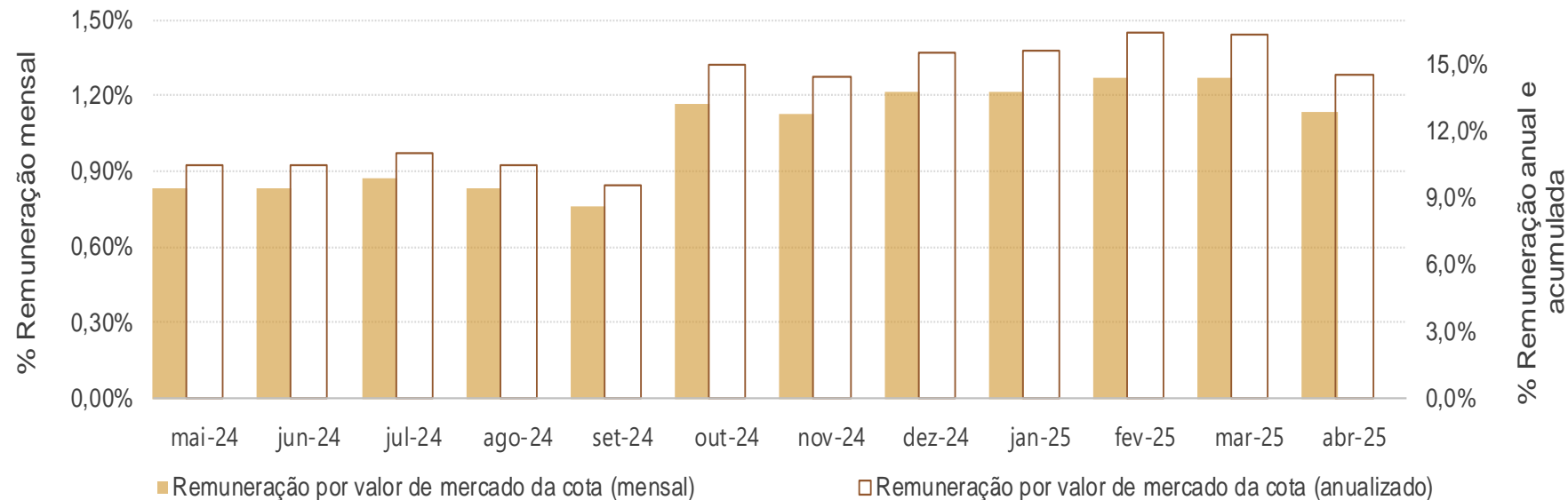
(em R\$, últimos 12 meses)



Remuneração

Rentabilidade por cota sobre o valor de mercado mensal e anualizado

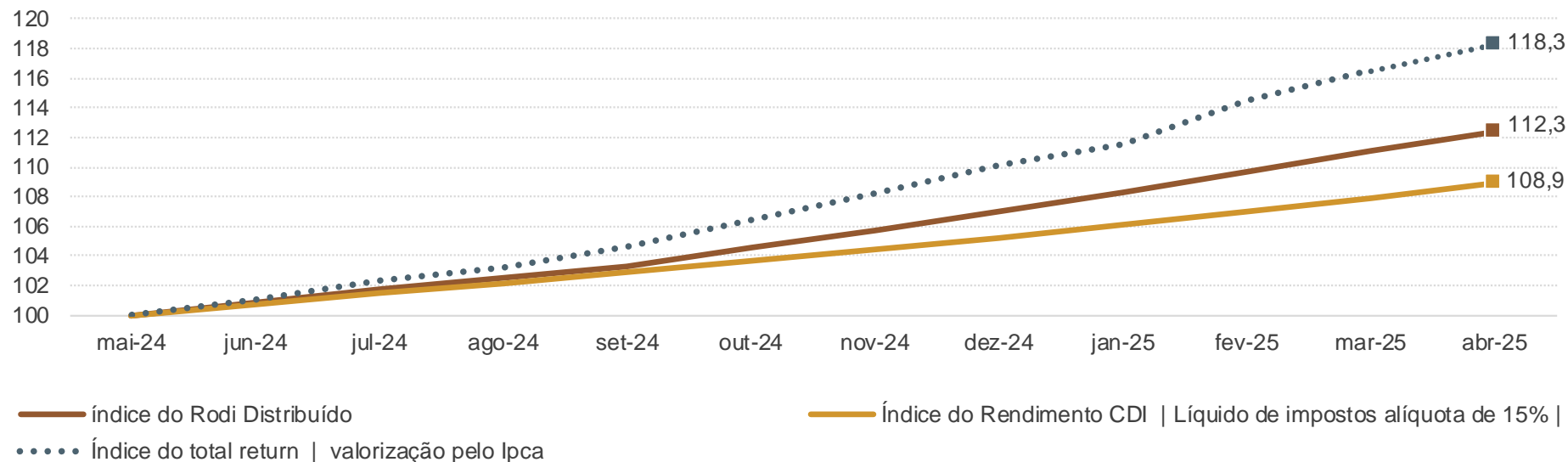
(últimos 12 meses)



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 mai/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

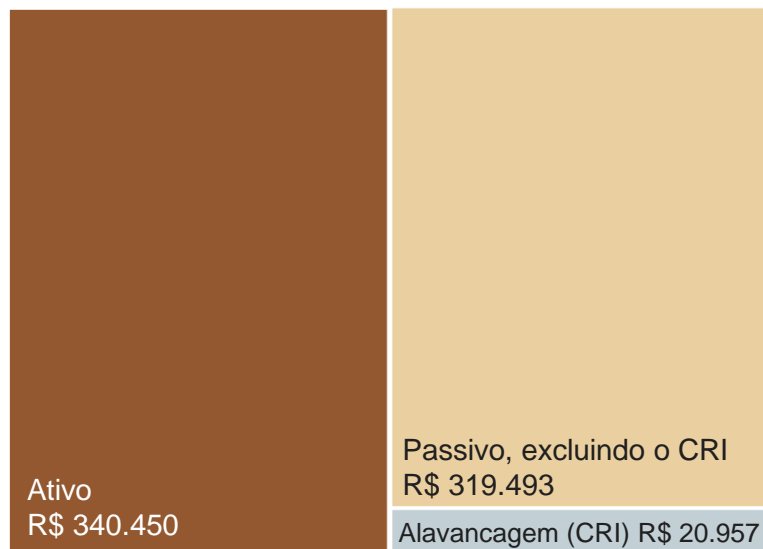
Detalhamento da operação do CRI

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.

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 abr-25 R\$)	10.069.656	10.886.764

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

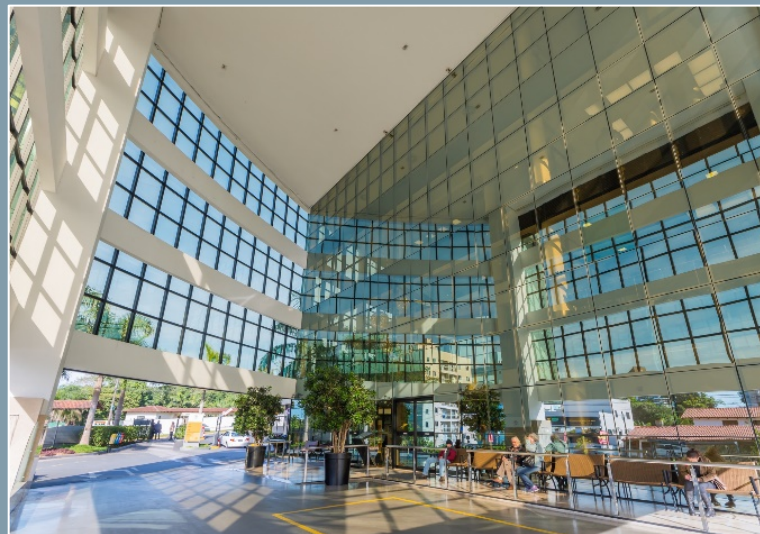
Região:	Tatuapé
ABL:	6.356 m ²
Vencimento de Contrato:	12/2033
Índice de reajuste:	IPCA



Ed. Mykonos

Região:	Vila Olímpia
*ABL (laje):	572 m ²
*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



Imagens externas dos empreendimentos nos quais estão localizadas as lojas pertencentes ao fundo

● 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

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