

TJK
Renda Imobiliária
Fundo de Investimento
Imobiliário

TJKB11
relatório gerencial dezembro/2024



TJK Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 15 de dezembro 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 31/12/24

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 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\$ 264.228.395,66

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 265,71

Valor de mercado da cota:
R\$ 270,00

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 do Fundo de Investimento
Imobiliário BRC-III
204.877 cotas integralizadas

Aplicações financeiras:
R\$ 12.170.634,13

Destques e Comentários

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

O rendimento auferido no mês equivale a 155,45% do CDI líquido no mesmo período pelo valor patrimonial da cota e 152,98% do CDI líquido pelo valor de mercado da cota.

A receita de locação manteve-se estável em relação ao período anterior. A receita total apresentou variação positiva de 7,62%, impactada pelo recebimento do ganho de capital apurado no mês, decorrente da venda de dois dos ativos, realizada em outubro/24, cujo ganho de capital vem sendo distribuído parceladamente.

As despesas totais apresentaram elevação de aproximadamente R\$ 240 mil., devido a dois fatores principais: (i) a incidência pontual de custos com assessoria jurídica, relacionados à terceira emissão de cotas e à documentação dos imóveis transacionados; e (ii) a variação nas despesas relativas à operação do CRI, as quais estavam previstas no planejamento elaborado pelo administrador do fundo.

Destques e Comentários

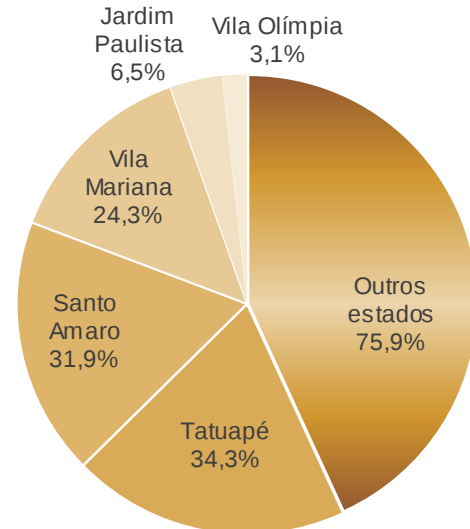
Em dezembro foi realizada a avaliação anual dos imóveis pertencentes ao fundo, cujo portfólio apresentou valorização de 1,49%. Tal variação reflete o diferencial do portfólio, incluindo a atipicidade dos contratos de locação, que aponta valorização ainda em um ambiente econômico com taxas de juros elevadas, as quais impactam nas premissas adotadas na metodologia de avaliação.

Conforme o fato relevante publicado em 20 de dezembro de 2024, e em conformidade com a estratégia de crescimento do fundo, neste mês foi assinado um instrumento de compra e venda tendo por objeto dois ativos localizados no bairro de Jacarepaguá, na cidade do Rio de Janeiro - RJ. Um deles contempla uma área de 3.451,02 m2 do empreendimento denominado Barra Private, localizado na Av. Armando Lombardi, nº 400, e o outro composto por 1.999,00 m2 do empreendimento denominado Neolink, situado na Av. Ayrton Senna, nº 2500. O montante total a ser investido na aquisição é de R\$ 51.594.520, do qual foi pago um sinal para consolidar o negócio. A lavratura da escritura pública de transmissão dos imóveis ocorrerá após o período de diligências, desde que se supere todas as condições resolutivas previstas. Os referidos imóveis estão locados por ciclo longo e ocupados por empresas do segmento de healthcare, com perfil de baixa complexidade.

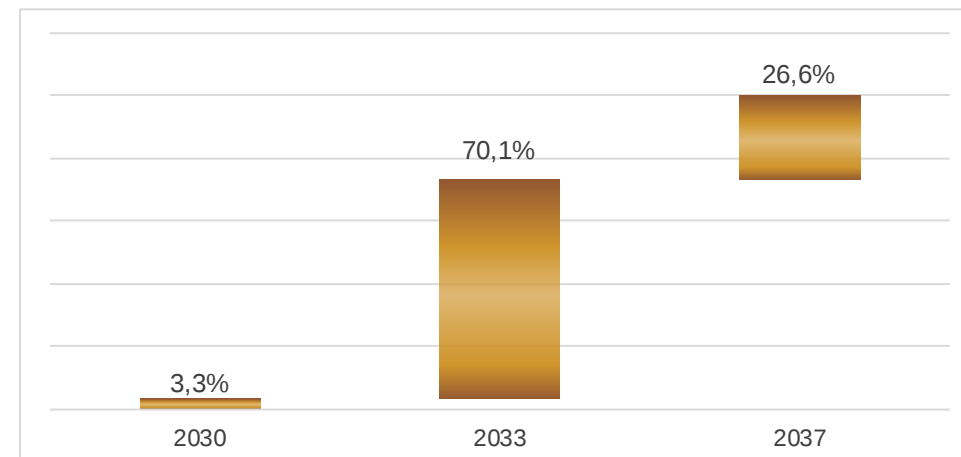
Indicadores Operacionais

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)

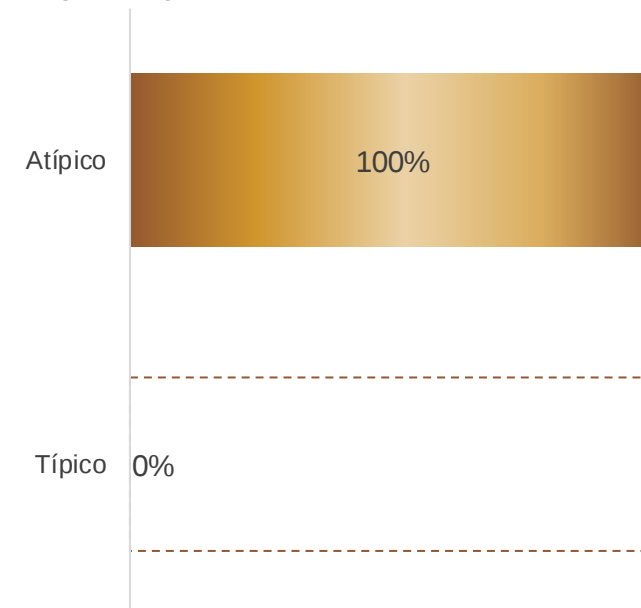


WAULT | Weighted Average of Unexpired Lease Term

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

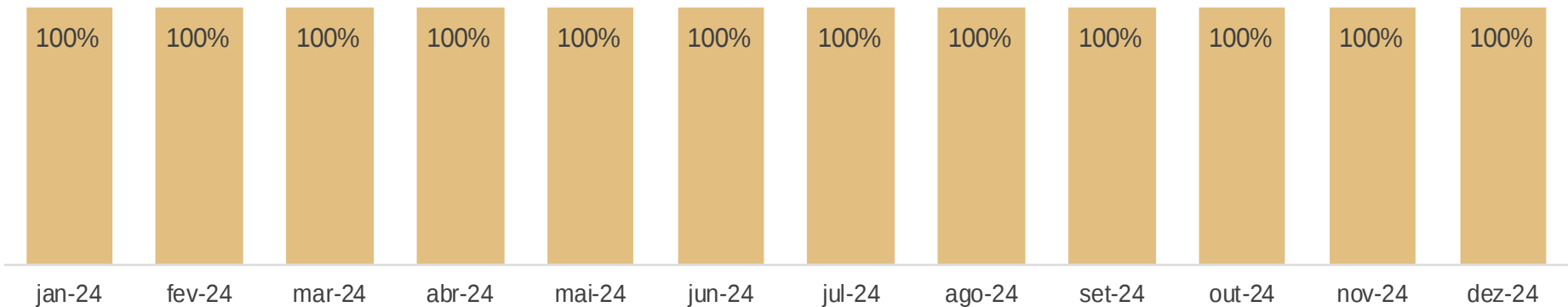


Distribuição por tipo de contrato (% do aluguel base)



Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



Demonstração de Resultados

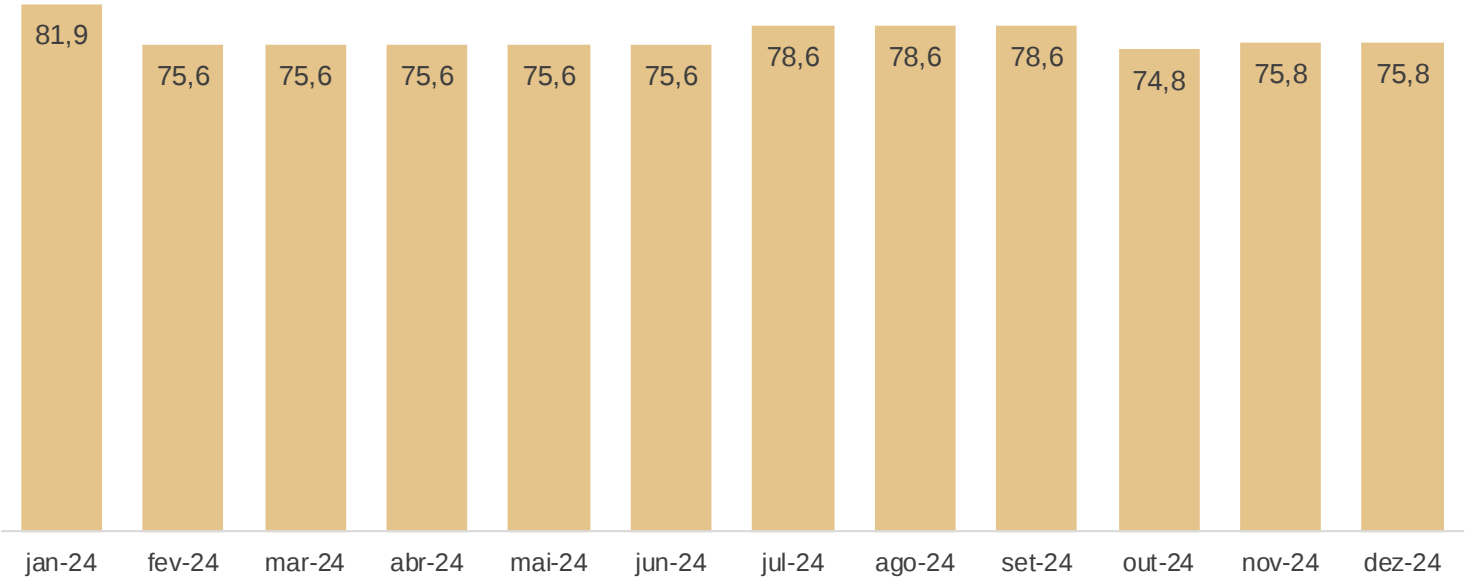
(valores em R\$)

	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	Acumulado 12 meses
Receita Operacional	2.007.642	1.988.091	1.998.638	3.522.891	3.546.769	3.817.028	28.773.786
Locação de imóveis	1.960.043	1.960.043	1.960.043	2.365.976	2.180.705	2.180.705	24.081.167
Ganho de capital decorrente da venda de imóveis	-	-	-	1.079.581	1.188.169	1.489.879	3.757.629
Outras receitas	47.598	28.047	38.595	77.334	177.895	146.444	934.989
Despesas	(86.678)	(117.900)	(118.913)	(292.654)	(324.809)	(565.159)	(2.353.518)
Despesas operacionais	(2.777)	(8.145)	(7.683)	(177.977)	(184.318)	(425.323)	(1.168.952)
Despesas administrativas	(83.900)	(109.755)	(111.231)	(114.677)	(140.491)	(139.836)	(1.184.566)
Resultado operacional diponível (Rodì)	1.920.964	1.870.191	1.879.725	3.230.237	3.221.959	3.251.869	26.420.268
Saldo de arredondamentos	(108.107)	(57.334)	188.470	(4.016)	4.402	(57)	7.150
Remuneração total distribuída	1.812.858	1.812.858	2.068.195	3.226.221	3.226.362	3.251.812	26.427.417
Remuneração por cota	2,36	2,36	2,36	3,27	3,27	3,27	31,46

Remuneração

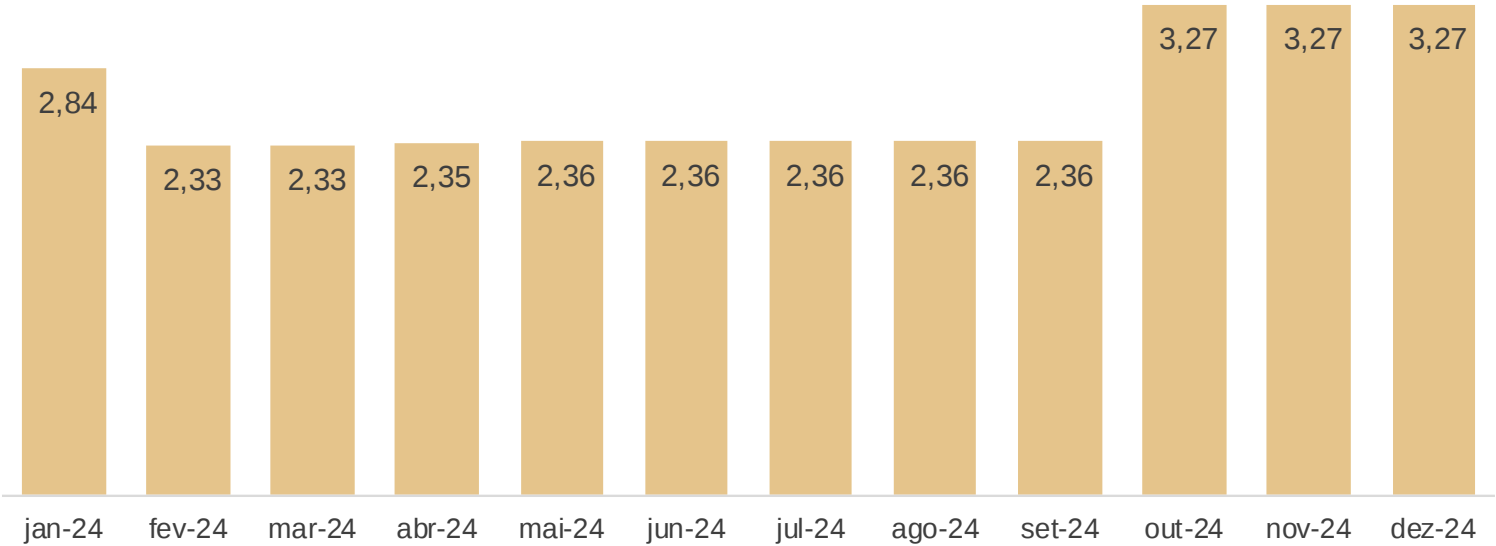
Receita recebida de locação de unidades por metro quadrado de ABL

(em R\$/m², últimos 12 meses)



Remuneração por cota

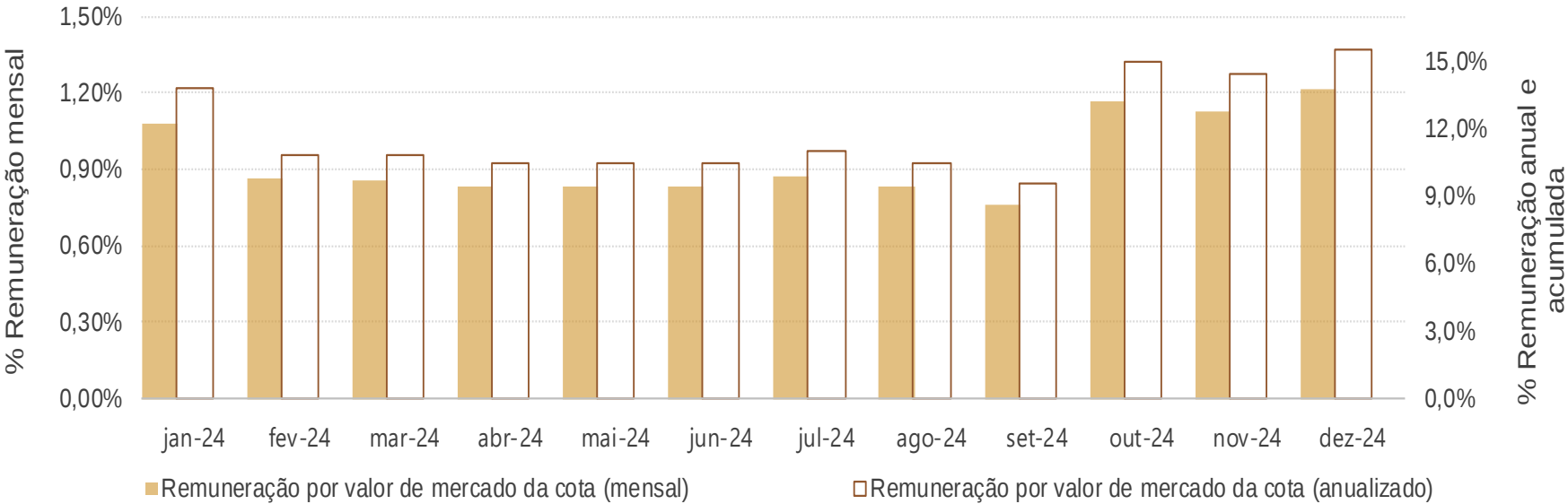
(em R\$, últimos 12 meses)



Remuneração

Rentabilidade por cota sobre o valor de mercado mensal e anualizado

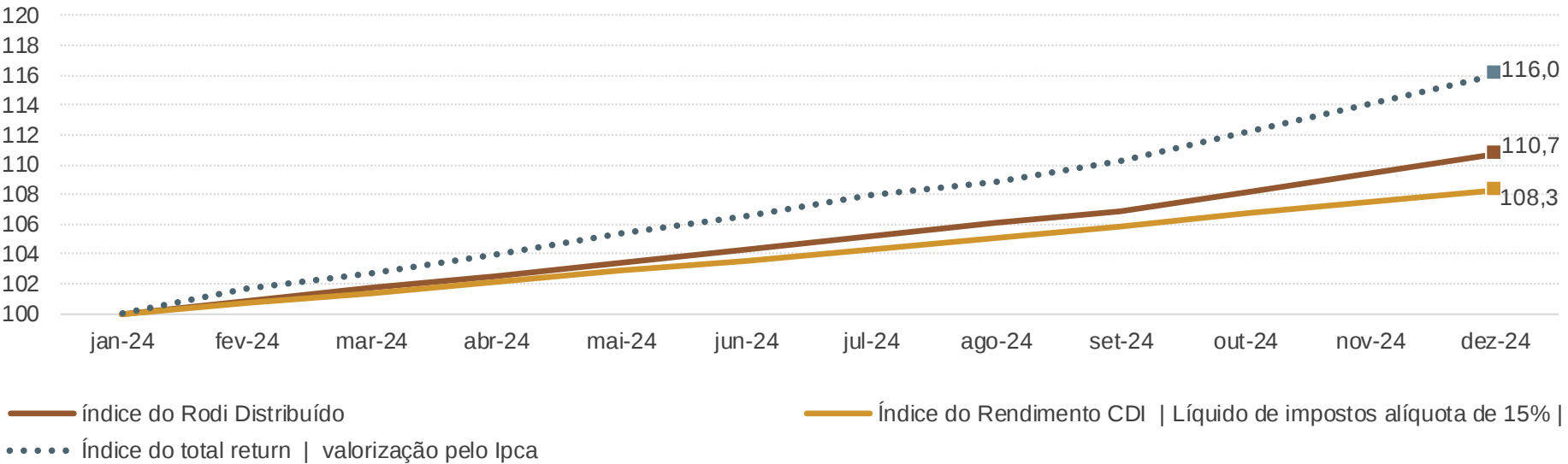
(últimos 12 meses)



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 jan/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 Ipea.



Operação do CRI

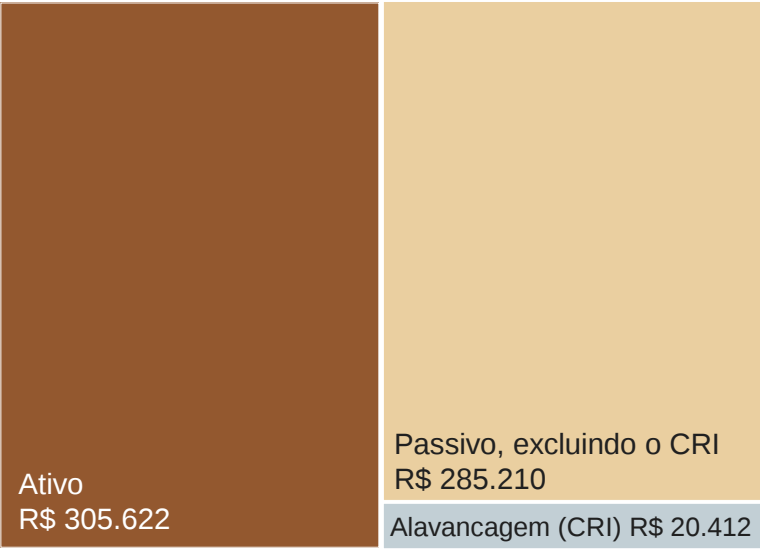
Detalhamento da operação do CRI

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



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

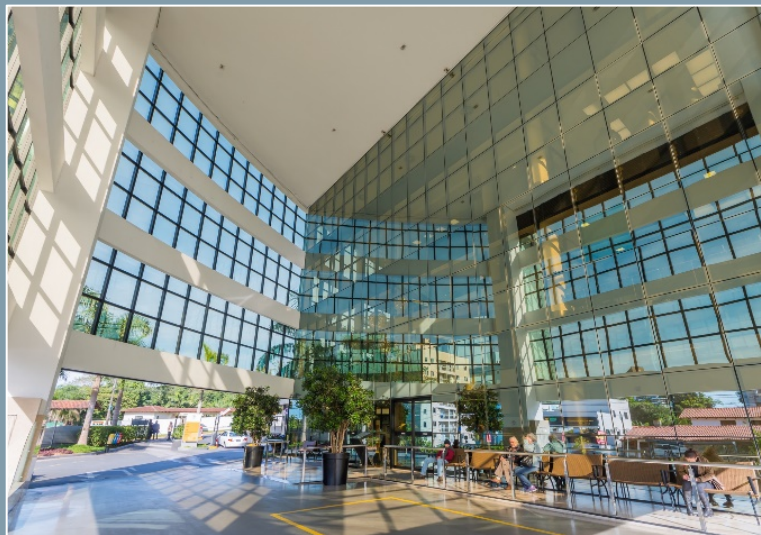
Região:	Tatuapé
ABL:	6.356 m ²
Vencimento de Contrato:	12/2033
Índice de reajuste:	IPCA



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 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

OUVIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos



UNITAS BR|CAPITAL