

TJK

Renda Imobiliária  
Fundo de Investimento  
Imobiliário

TJKB11

relatório gerencial janeiro/2025

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

# TJK Renda Imobiliária

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 15 de janeiro 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 31/01/25

## 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.

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\$ 266.235.148,93

Valor Patrimonial da cota:  
R\$ 267,72

Valor de mercado da cota:  
R\$ 269,00

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

Aplicações financeiras:  
R\$ 10.761.415,80

# Destques e Comentários

O fundo distribuiu, no dia 27 de janeiro, R\$ 3,27 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas entre os dias 16 de dezembro/24 e 15 de janeiro/25. O valor da distribuição por cota se manteve no mesmo patamar do mês anterior.

O rendimento auferido no mês equivale a 141,82% do CDI líquido no mesmo período pelo valor patrimonial da cota e 141,15% do CDI líquido pelo valor de mercado da cota.

A receita de locação teve redução em relação ao período anterior, pois houve compensação de locatícios após a data de apuração de resultados. Tais valores serão apropriados na apuração de resultados do mês subsequente.

A contribuição do ganho de capital no mês apresentou variação positiva de 66% em relação a dezembro. O referido lucro é decorrente da venda de dois dos ativos, realizada em outubro/24, cujo ganho de capital vem sendo distribuído parceladamente.

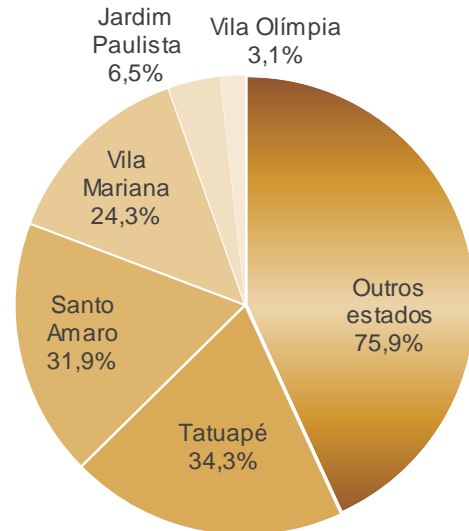
As despesas totais reduziram aproximadamente 52% comparativamente ao mês anterior, uma vez não houve custos extraordinários e os encargos referentes à operação do CRI foram inferiores ao mês de dezembro.

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.

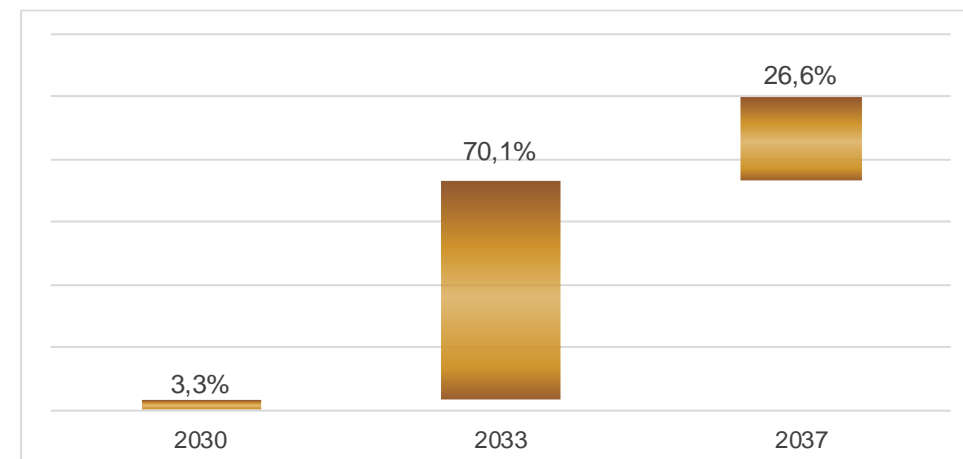
# Indicadores Operacionais

## 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)

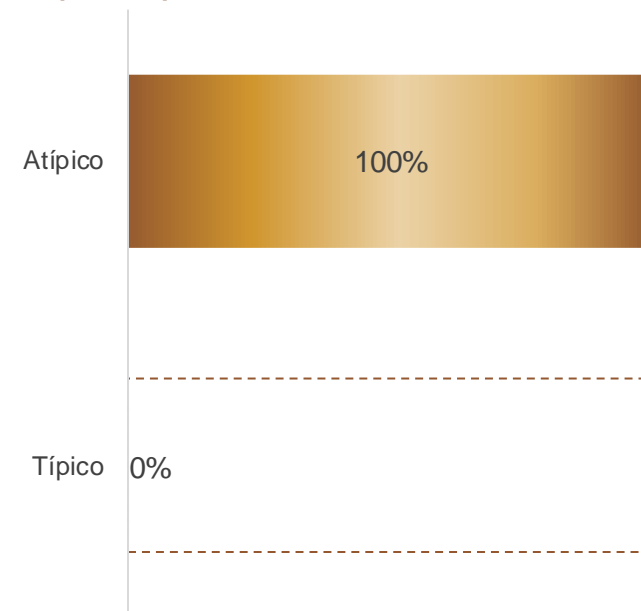


## WAULT | Weighted Average of Unexpired Lease Term

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

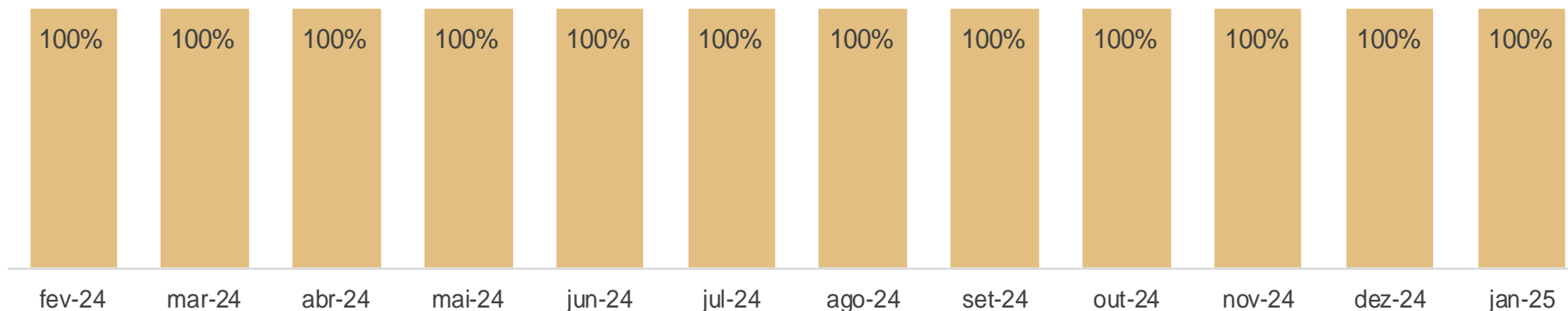


## Distribuição por tipo de contrato (% do aluguel base)



# Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



## Demonstração de Resultados

(valores em R\$)

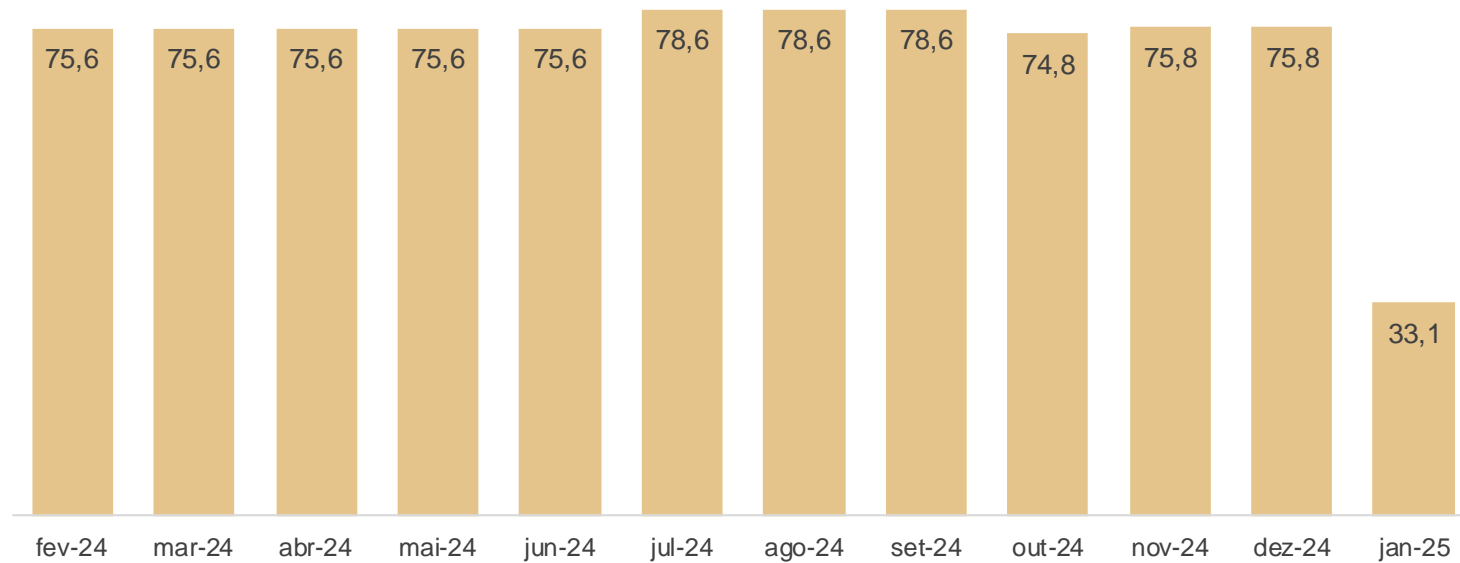
	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	Acumulado 12 meses
Receita Operacional	1.988.091	1.998.638	3.522.891	3.546.769	3.817.028	3.528.483	30.083.927
Locação de imóveis	1.960.043	1.960.043	2.365.976	2.180.705	2.180.705	952.993	22.990.510
Ganho de capital decorrente da venda de imóveis	-	-	1.079.581	1.188.169	1.489.879	2.476.152	6.233.781
Outras receitas	28.047	38.595	77.334	177.895	146.444	99.338	859.636
Despesas	(117.900)	(118.913)	(292.654)	(324.809)	(565.159)	(271.898)	(2.554.207)
Despesas operacionais	(8.145)	(7.683)	(177.977)	(184.318)	(425.323)	(132.304)	(1.295.260)
Despesas administrativas	(109.755)	(111.231)	(114.677)	(140.491)	(139.836)	(139.594)	(1.258.946)
Resultado operacional disponível (Rodi)	1.870.191	1.879.725	3.230.237	3.221.959	3.251.869	3.256.586	27.529.721
Saldo de arredondamentos	(57.334)	188.470	(4.016)	4.402	(57)	(4.773)	(298)
Remuneração total distribuída	1.812.858	2.068.195	3.226.221	3.226.362	3.251.812	3.251.812	27.529.423
Remuneração por cota	2,36	2,36	3,27	3,27	3,27	3,27	31,89

# Remuneração

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

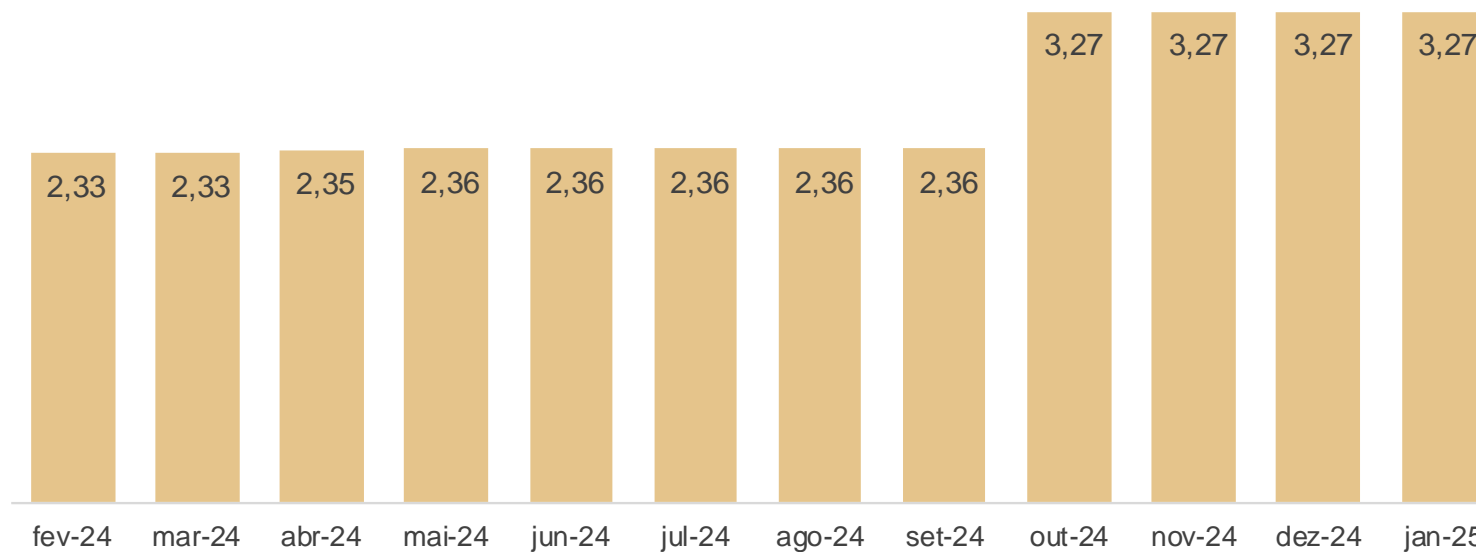
(em R\$/m<sup>2</sup>, últimos 12 meses)

Parte da receita de locação foi compensada dentro do mês, porém após a data da apuração dos resultados, o que justifica a variação indicada no gráfico. Tais valores serão apropriados no resultado do mês subsequente



## Remuneração por cota

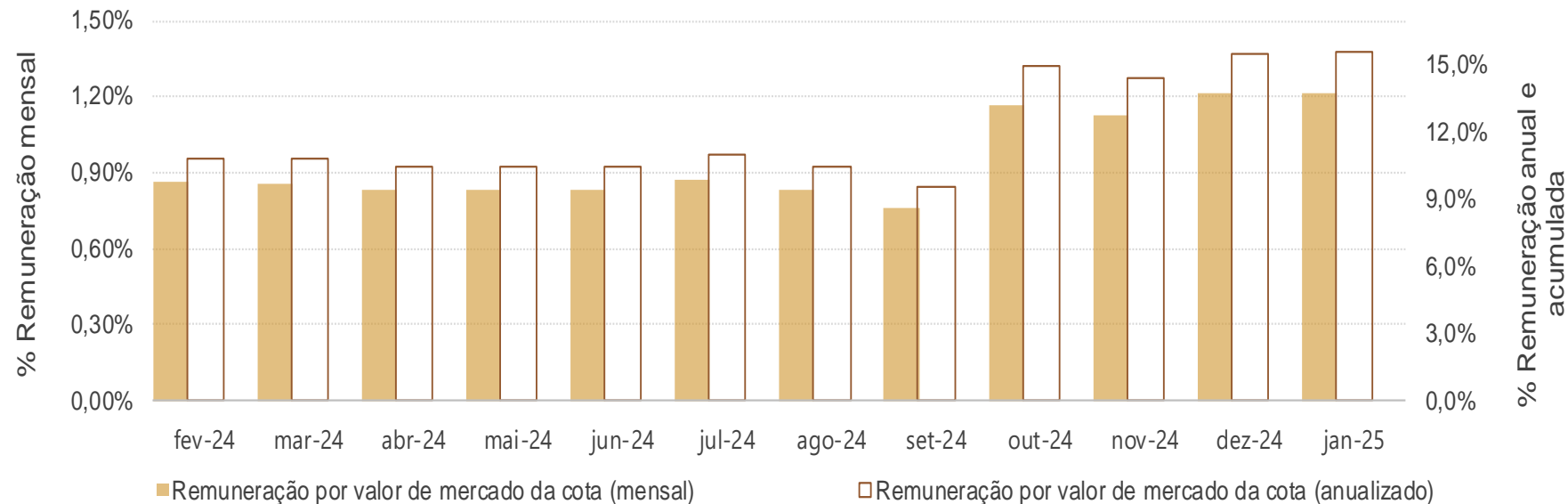
(em R\$, últimos 12 meses)



# Remuneração

Rentabilidade por cota sobre o valor de mercado mensal e anualizado

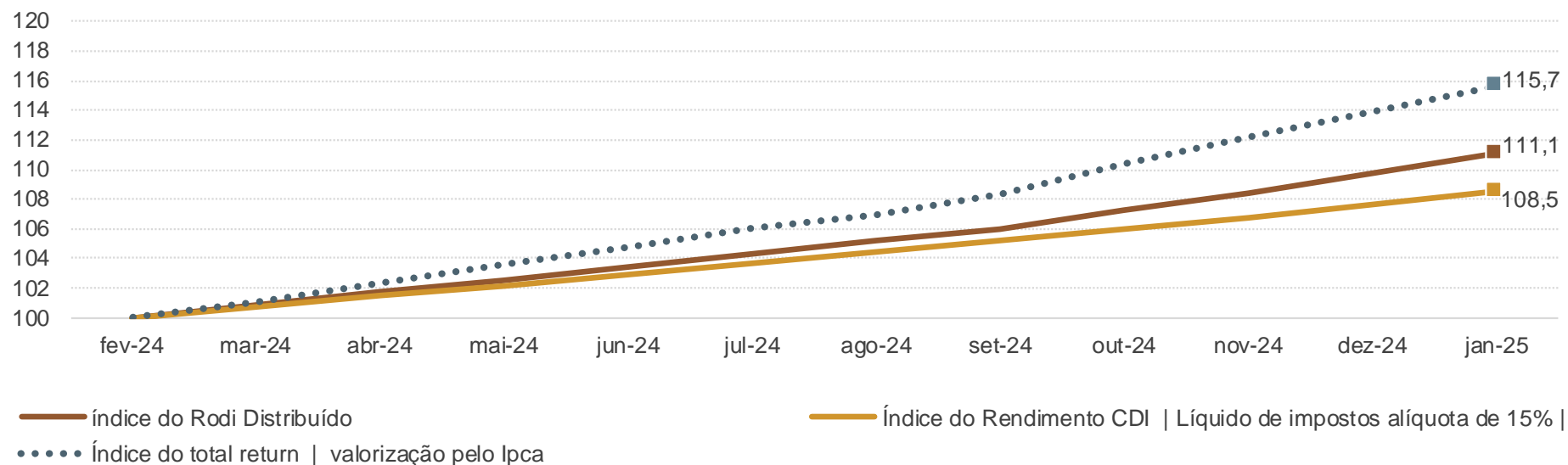
(últimos 12 meses)



## 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 fev/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

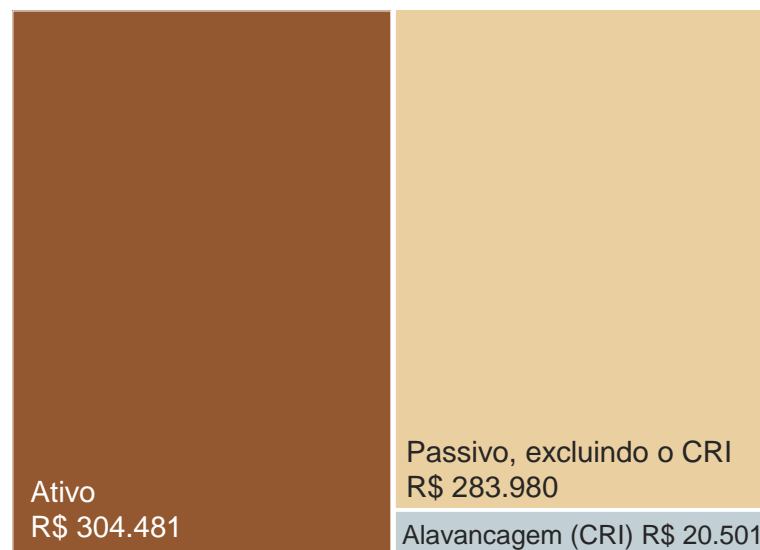
## Detalhamento da operação do CRI

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 jan-25   R\$)	10.081.449	10.419.495



# 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