

TJK
Renda Imobiliária
Fundo de Investimento
Imobiliário

TJKB11
relatório gerencial
março/2026



TJK Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 15 de março de 2026*

Código de negociação B3:
TJKB11

Administrador:
BR-Capital DTVM S.A.

Escriturador:
BR-Capital DTVM S.A.

Consultor Imobiliário:
Unitas Real Estate Ltda.

Taxa de administração/gestão:
0,60% a.a. sobre o patrimônio líquido
(mínimo R\$ 39.660 mensais, data
base nov/25, corrigidos anualmente
pelo IGP-M)

*PL e disponibilidades: posição de
31/03/26

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 ativos imobiliários para empresas do segmento 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 Retaguada, 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.

Em março de 2026 o Fundo adquiriu três imóveis que somam 16.660,54 m² de ABL, todos localizados na cidade de São Paulo e locados para o Instituto do Sono. O portfólio do fundo passou de 42.767m² para 59.428m² de área privativa total.

Patrimônio líquido:
R\$ 604.559.582,47

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 283,23

Valor de mercado da cota:
R\$ 262,85

Rendimento da cota no mês:
R\$ 2,50

ABL:
59.428 m²
40 ativos imobiliários
A área e a quantidade de ativos inclui o ativo pertencente ao fundo BRC III e o estacionamento da clínica de olhos.

Cotas do Fundo de
Investimento Imobiliário BRC-III
204.897

Disponibilidades:
R\$ 444.975,28

Destques e Comentários

Distribuição de dividendos

O fundo distribuiu, em 25 de março, **R\$ 2,50 por cota**, relacionado às receitas recebidas e às despesas incorridas entre os dias 16 de fevereiro e 15 de março de 2026, apresentando redução de 13,79% em comparação ao mês anterior

Receita de locação e receita total

A **receita de locação totalizou R\$ 2,03 milhões** no período, apresentando um decréscimo de 20,98% em comparação ao mês anterior. Tal resultado deve-se às seguintes variações positivas e negativas, indicadas com os sinais (+) e (-), respectivamente:

- (+) Recebimento de valores retroativos somados à receita ordinária de dois contratos, cujos pagamentos ocorreram após o encerramento do período de apuração anterior;
- (-) Atraso no pagamento referente ao vencimento de março dos imóveis da Avenida Brasil, Borba Gato, Tatuapé e Marselhesa. Após negociação com o locatário, o valor em atraso será adimplido em três parcelas mensais e iguais, com a primeira delas vencendo no mês de abril.

A **receita total do período foi de R\$ 5,89 milhões**, o que representa uma elevação de 48,6% em relação ao período anterior. A contribuição do ganho de capital para a receita total foi de aproximadamente R\$ 3,66 milhões. O ganho de capital decorre da venda de dois ativos, realizada em outubro de 2024, e está sendo distribuído de forma parcelada.

O recebimento proveniente do investimento realizado no **Fundo Imobiliário BRC III** foi de **R\$ 141,4 mil**, valor abaixo do recebido no mês anterior. Essa variação ocorreu porque, no período anterior, houve um recebimento cumulativo referente a dois meses. O FII BRC III detém, como ativo, um imóvel localizado no bairro da Pompeia, na cidade de São Paulo, atualmente locado para um Centro de Terapia, Reabilitação e Retaguarda.

Despesas

As despesas operacionais apresentaram redução de aproximadamente **R\$ 44 mil**. Essa variação ocorreu principalmente devido à redução nos encargos dos CRIs e nos serviços de terceiros, além da não incidência de despesas com IPTU neste período.

O rendimento auferido no mês equivale a

86%

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

94%

do CDI líquido pelo valor de mercado da
cota

* Valores aproximados, com arredondamento de casas decimais

Destques e Comentários

Novas Aquisições

Em março, o Fundo adquiriu três novos ativos no Bairro da Vila Mariana: os edifícios localizados na Rua Padre Machado, nº 1040; na Rua Napoleão de Barros, nº 899 e 925, ambos monousuários, além dos pavimentos do 6º ao 10º do edifício localizado na Rua Marselhesa, nº 500, do qual o Fundo já era proprietário dos pavimentos inferiores ao sexto andar.

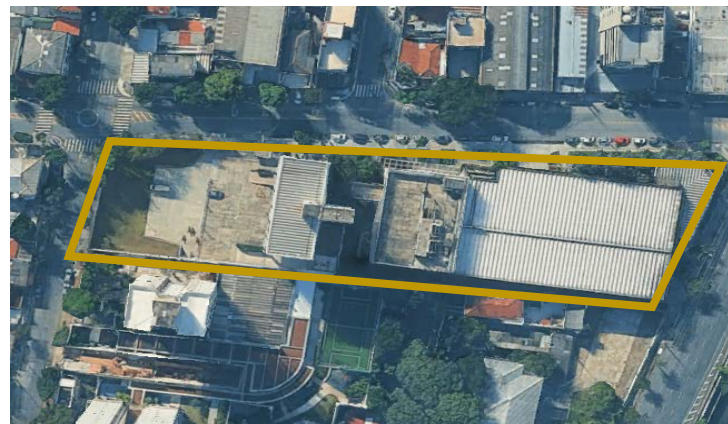
Essas aquisições adicionam **16.660,54 m²** de área de locação ao portfólio do Fundo, o que corresponde a um **acréscimo de aproximadamente 44%** na ABL.

Todos os novos imóveis estão locados para o Instituto do Sono, por meio de contrato atípico com vigência de 15 anos a partir de 2026, cuja locação totaliza R\$ 2.380.520, conferindo uma rentabilidade bruta de 10,52% a.a.

O valor total da aquisição foi de R\$ 271.558.560, e a transação foi realizada por meio da integralização de 969.852 novas cotas, pelo valor de R\$ 280,00 por cota.

O recebimento da primeira locação ocorrerá na primeira quinzena de abril e será apropriado no próximo período de apuração. O descasamento entre o momento da aquisição e a data do recebimento da primeira locação refletiu, pontualmente, nesse mês, na redução da distribuição de dividendos.

Destques e Comentários



Edifício R. Napoleão de Barros



Edifício R. Marselhesa

Edifício R. Padre Machado

Destques e Comentários

Comunicados publicados no período

COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, de 10 de março de 2026.

O Fundo TJK comunicou o encerramento do período de direito de preferencia à subscrição de cotas da 4ª emissão de cotas.

FATO RELEVANTE de 17 de março de 2026.

O Fundo comunicou a redução dos dividendos decorrentes do período de apuração entre 16 de fevereiro e 15 de março, devido à inadimplência do valor de locação do locatário dos imóveis Marselhesa, Tatuapé, Avenida Brasil e Borba Gato e em decorrência da aquisição dos novos imóveis.

CONSULTA PÚBLICA, de 31 de março de 2026.

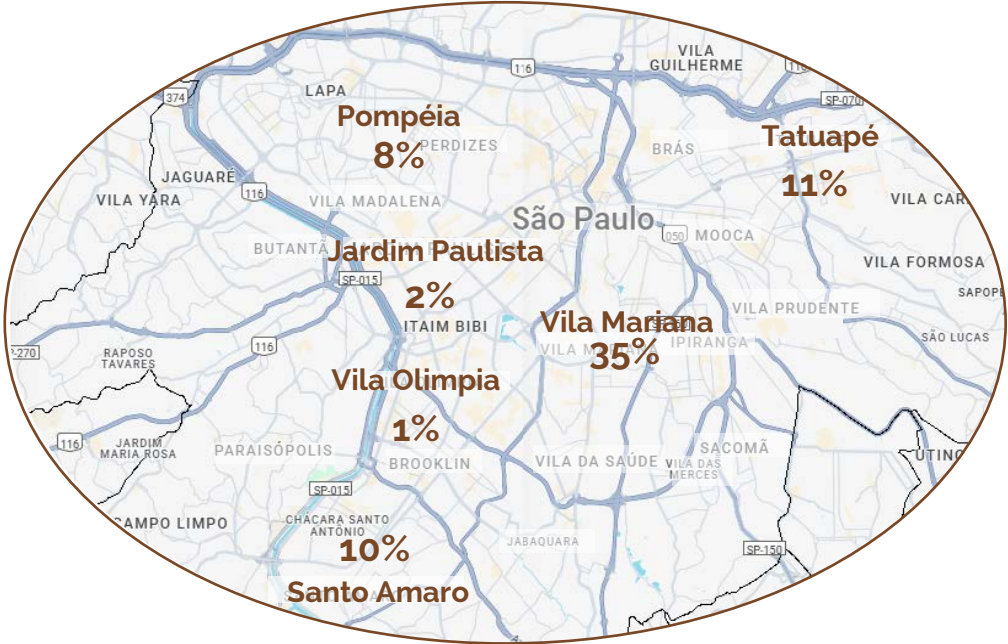
Consulta para que os cotistas se manifestem por escrito sobre a análise e deliberação acerca das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025. Os documentos se encontram, para conhecimento e análise, no site do fundo https://www.brcapital.com.br/site/conteudo/pagina/1,274+FII_TJK.html. O resultado dessa consulta formal será publicado no dia 04 de maio.

Indicadores Operacionais

Distribuição das unidades
por região
(por m² de ABL)

24% correspondem aos imóveis locados: para o Centro de Tratamento de Olhos e respectivo estacionamento, localizados em Joinville, estado de Santa Catarina

9% referem-se aos imóveis localizados na cidade do Rio de Janeiro



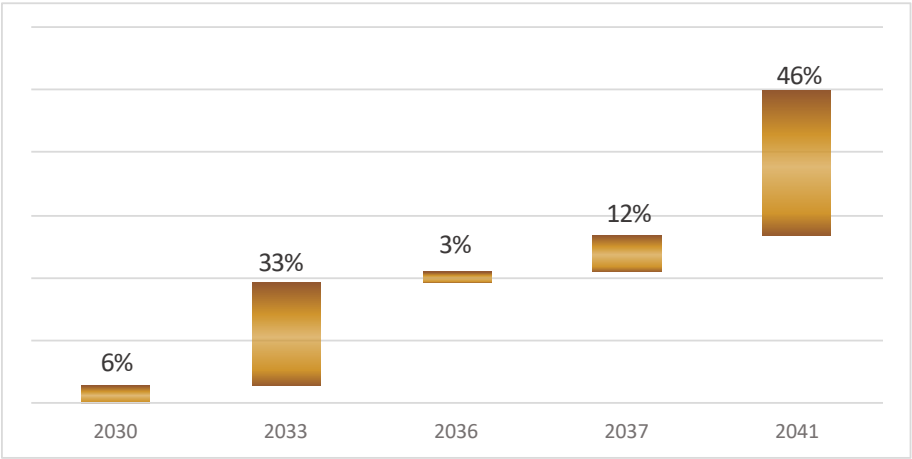
Ativos na cidade de São Paulo | 55%

WAULT | Weighted
Average of Unexpired Lease
Term

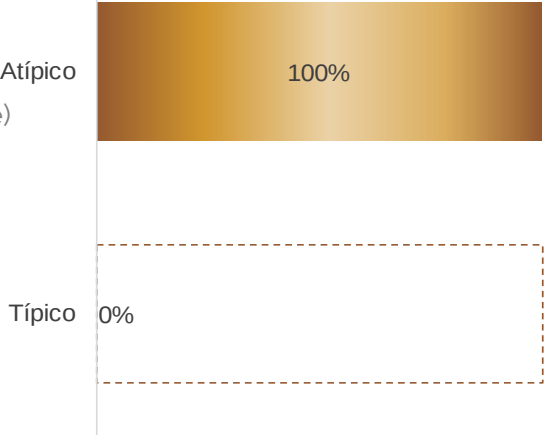


indica a média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel.

Vencimento dos
contratos
de locação
(% do aluguel base)

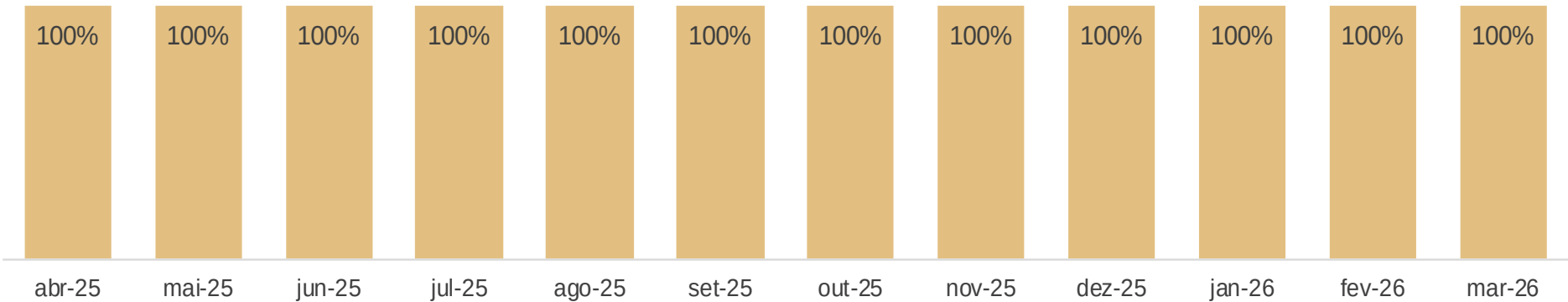


Distribuição
por tipo de
contrato
(% do aluguel base)



Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



Demonstração de Resultados

(valores em R\$)

	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	Acumulado 12 meses
Receita Operacional	4.202.191	3.730.330	3.712.650	3.749.744	3.960.502	5.885.234	47.280.299
Locação de imóveis	2.719.797	2.245.047	3.309.906	2.763.952	2.572.158	2.032.539	30.904.301
Ganho de capital decorrente da venda de imóveis	1.273.372	1.159.261	110.295	896.830	1.029.112	3.659.722	13.056.394
Investimentos em outros fundos	151.624	149.575	155.722	-	288.905	141.379	2.172.307
Outras receitas	57.398	176.447	136.728	88.962	70.327	51.594	1.147.297
Despesas	(826.145)	(350.106)	(334.241)	(371.497)	(589.791)	(546.740)	(5.273.205)
Despesas operacionais	(665.016)	(189.304)	(174.124)	(211.739)	(413.448)	(369.133)	(3.353.551)
Despesas administrativas	(161.128)	(160.802)	(160.118)	(159.757)	(176.343)	(177.606)	(1.919.654)
Resultado operacional diponível (Rodi)	3.376.047	3.380.224	3.378.409	3.378.247	3.370.711	5.338.495	42.007.094
Saldo de arredondamentos	1.430	(2.748)	(933)	(771)	6.765	(9.185)	(8.177)
Remuneração total distribuída	3.377.476	3.377.476	3.377.476	3.377.476	3.377.476	5.329.310	41.998.917
Remuneração por cota	2,90	2,90	2,90	2,90	2,90	2,50	34,40

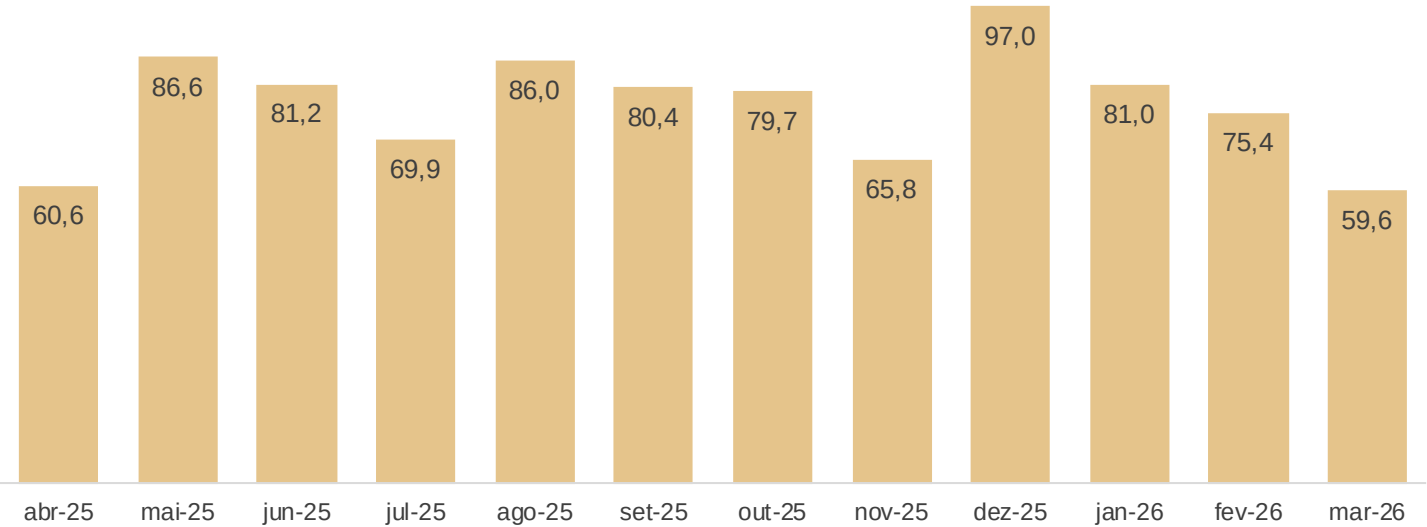
Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

Remuneração

Receita recebida de locação de unidades por metro quadrado de ABL

(em R\$/m², últimos 12 meses)

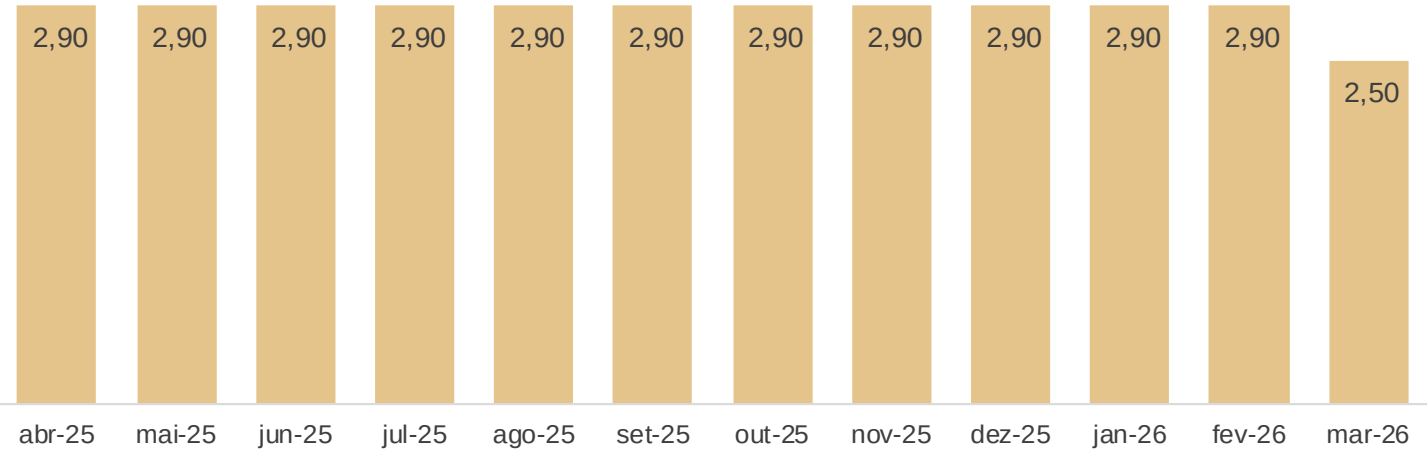
Em abril, julho e novembro/25, parte da receita de locação foi compensada após a data da apuração dos resultados, sendo apropriada no período subsequente, o que justifica a variação indicada no gráfico, nestes meses. Bem como no mês de março/26, cujo valor de receita postergado será recebido em três parcelas nos meses subsequentes. Em março de 2026 houve atraso no pagamento dos imóveis Marselhesa, Tatuapé, Borba Gato e Av. Brasil.



Em maio/25, foi recebida a locação dos novos imóveis adquiridos em abril, proporcionalmente ao período de aquisição. No gráfico acima, a ABL também foi apropriada proporcionalmente. A área dos imóveis adquiridos em março será incorporada para o cálculo a partir de abril, quando o Fundo passará a receber os aluguéis.

Remuneração por cota

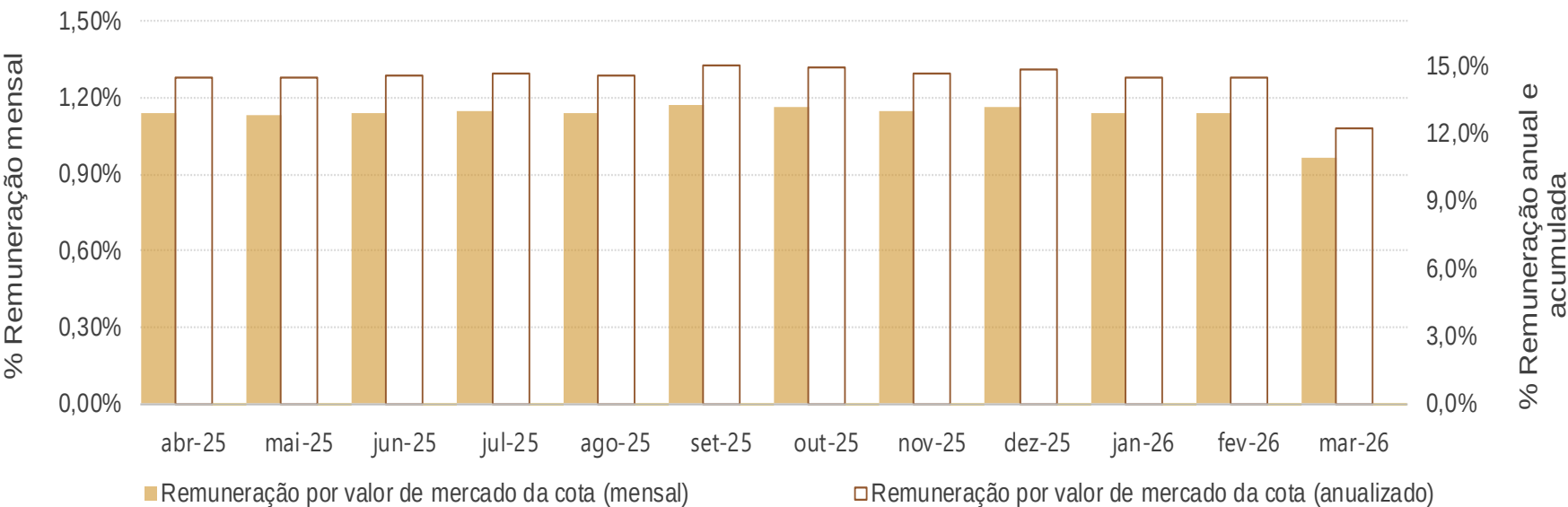
(em R\$, últimos 12 meses)



Remuneração

Rentabilidade por cota sobre o valor de mercado mensal e anualizado

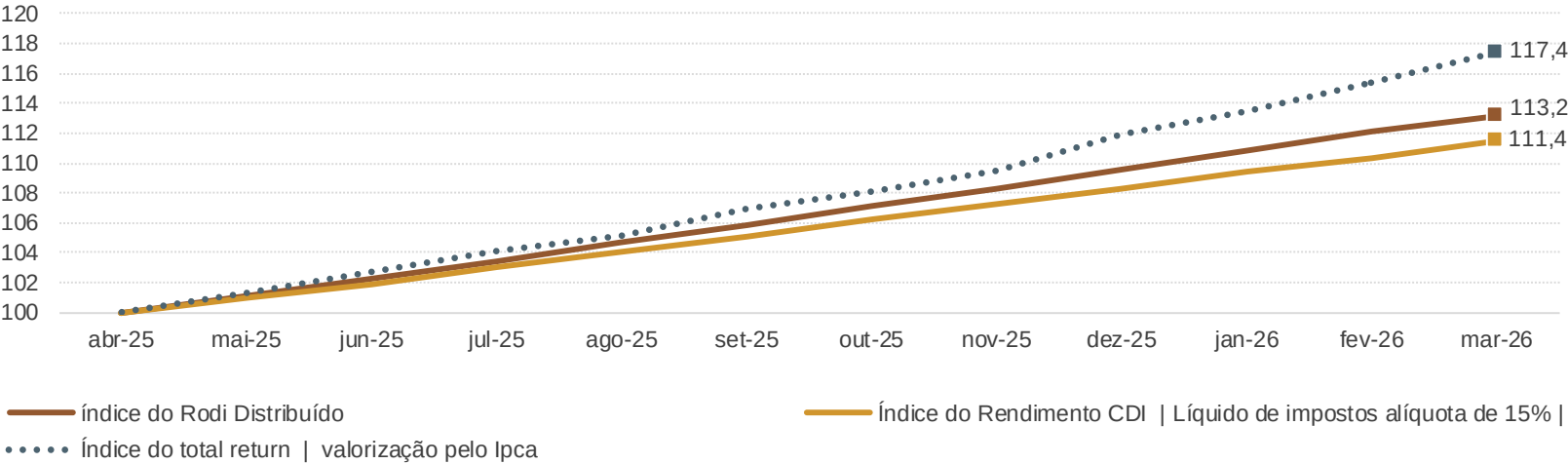
(últimos 12 meses)



Rendimento da cota por valor de mercado acumulado comparado em número índice

(últimos 12 meses)

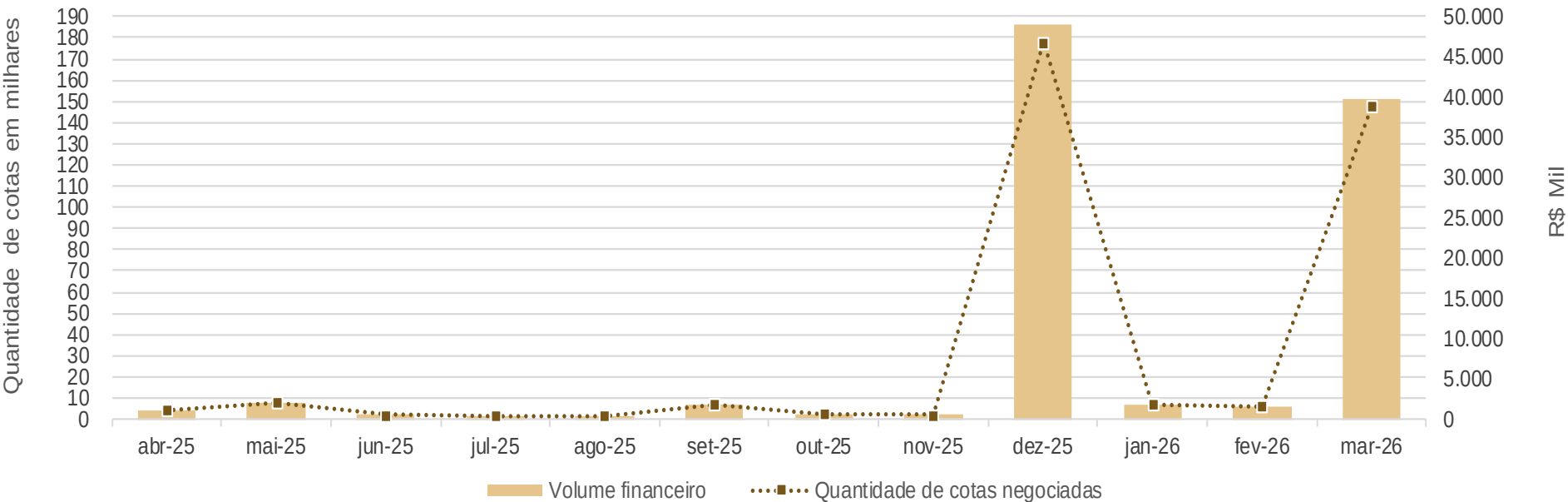
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em abr/25), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI. O índice do total return considera que a valorização dos ativos acompanha a evolução do Itpca.. O índice do Rodi corresponde ao índice do dividendo distribuído.



Liquidez

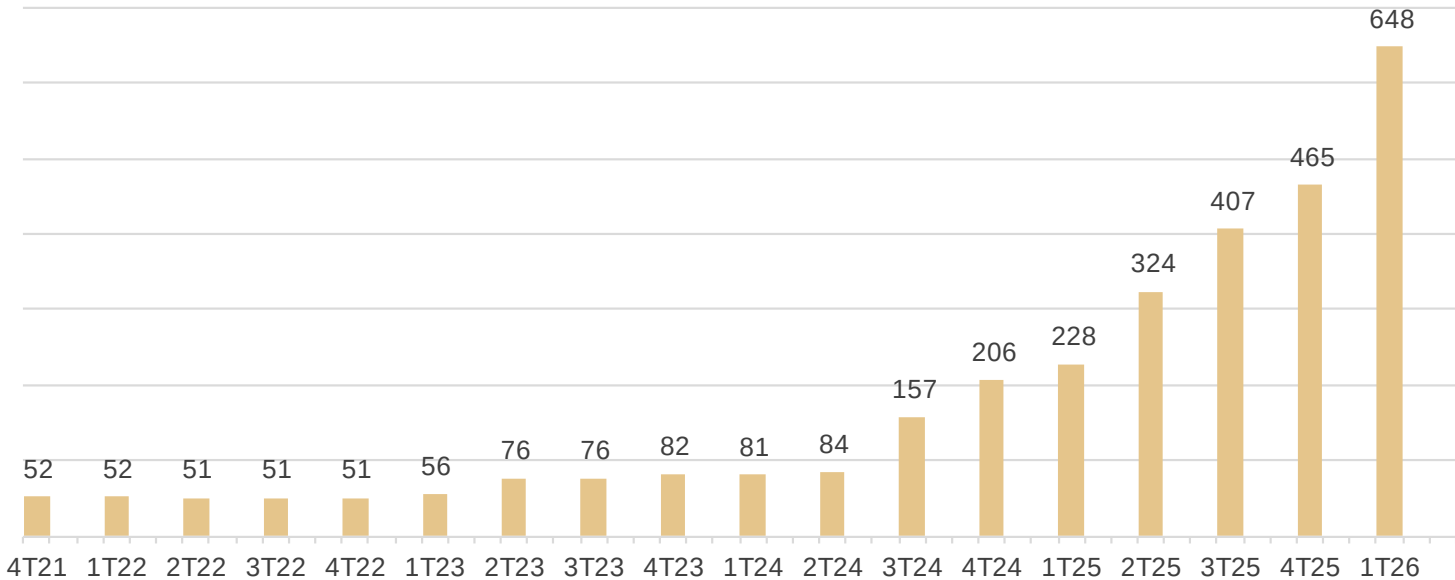
Liquidez das cotas

(em R\$ mil, últimos 12 meses)



Evolução da quantidade de cotistas

(em número de cotistas)



Operação do CRI

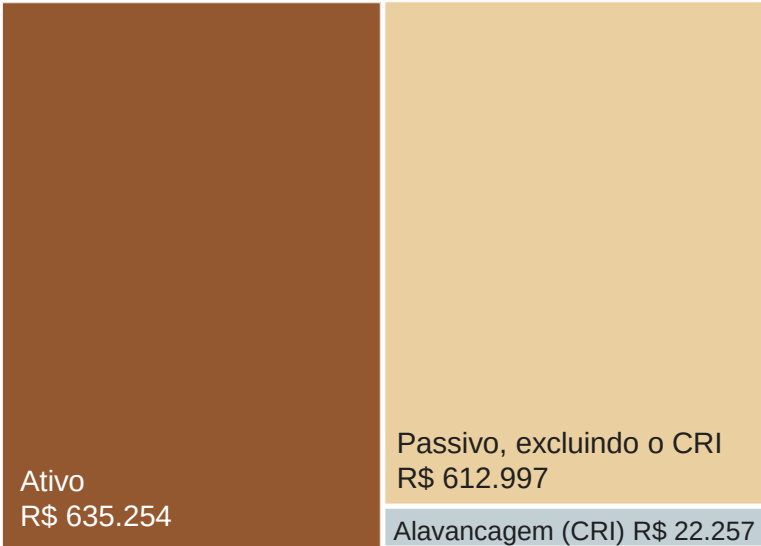
Detalhamento da operação do CRI

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 dez-25 R\$)	10.094.056	12.163.343

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: 10.918 m²
Vencimento de Contrato: 12/2033 | 03/2041
Índice de reajuste: IPCA



Tatuapé

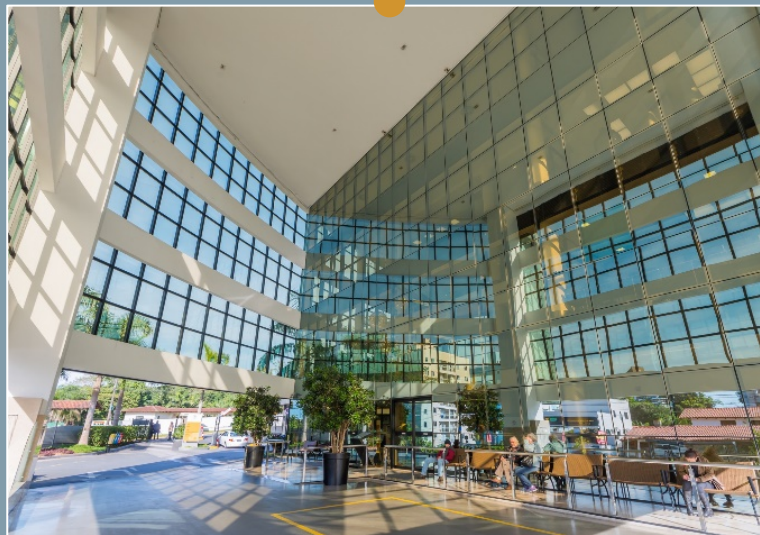
Região: Tatuapé
ABL: 6.356 m²
Vencimento de Contrato: 12/2033
Índice de reajuste: IPCA



Ed. Mykonos

Região: Vila Olímpia
*ABL (laje): 572 m²
*laje pertencente ao fundo
Vencimento de Contrato: 02/2030
Índice de reajuste: IPCA

Os Ativos



Imagens externas dos empreendimentos nos quais estão localizadas as lojas pertencentes ao Fundo TJKB11.

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 Terapia, Reabilitação e 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



Padre Machado

Região:	Vila Mariana - SP
ABL	8.584 m ²
Vencimento de Contrato:	03/2041
Índice de reajuste:	IPCA



Napoleão de Barros

Região:	Vila Mariana - SP
ABL:	1.668 m ²
Vencimento de Contrato:	03/2041
Índice de reajuste:	IPCA



UNITAS BR|CAPITAL

Há mais de 50 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

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



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos



UNITAS BR|CAPITAL