

TJK

Renda Imobiliária
Fundo de Investimento
Imobiliário

TJKB11

relatório gerencial julho/2025

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

TJK Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 15 de julho 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 31/07/25

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 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 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\$ 303.784.719,35

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 260,84

Valor de mercado da cota:
R\$ 252,50

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 o estacionamento da clínica de olhos.

Cotas do Fundo de
Investimento Imobiliário BRC-III
204.897

Disponibilidades:
R\$ 880.305,18

Destques e Comentários

Distribuição de dividendos

O fundo distribuiu, no dia 25 de julho, R\$ 2,90 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas entre os dias 16 de junho e 15 de julho, se mantendo no mesmo patamar do mês anterior.

Receita de locação

A receita de locação foi de R\$ 2,38 milhões, apresentando decréscimo de 13,9% em relação ao período anterior. Tal variação é decorrente das seguintes variações negativas e positivas, sinalizadas com (-) e (+) respectivamente:

- (+) Imóveis Marselhesa, Tatuapé, Borba Gato e Av. Brasil (SP), tiveram reajuste monetário anual em julho;
- (-) Imóveis Barra Private Loja 105: no mês anterior houve recebimento, em parcela única, de valor referente à compensação de desconto contratual de locação, elevando pontualmente a receita daquele período.
- (-) Imóveis Barra Private Loja 108/109: houve postergação de alguns dias na data do pagamento e o valor foi compensado e apropriado no período subsequente;
- (+) Recebimento de juros e multa referente ao recebimento de locatícios retroativos dos imóveis de Santa Catarina;

O rendimento auferido no mês equivale a

102%

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

106%

do CDI líquido pelo valor de mercado da cota



Barra da Tijuca
RJ



Borba Gato
SP



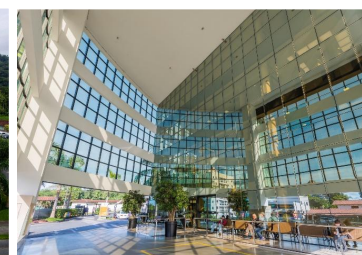
V. Olimpia
SP



Pompéia
SP



Joinville
SC



Joinville
SC

Destques e Comentários

Receita total

A receita total aumentou 0,49% devido à elevação da contribuição do ganho de capital, que neste mês foi de aproximadamente R\$ 1,14 milhões. O ganho de capital é decorrente da venda de dois dos ativos, realizada em outubro de 2024, e vem sendo distribuído parceladamente.

Neste mês, o recebimento decorrente do investimento realizado no Fundo Imobiliário BRC III foi de R\$ 145mil. O FII BRC III tem como ativo um imóvel localizado no bairro Pompéia, em São Paulo, locado para um Centro Terapias em Retaguarda,

Despesas

No período de apuração, as despesas totais tiveram aumento de aproximadamente 6% comparativamente ao mês anterior. Tal variação ocorreu em função de despesas pontuais com assessorias jurídicas.



Barra da Tijuca
RJ



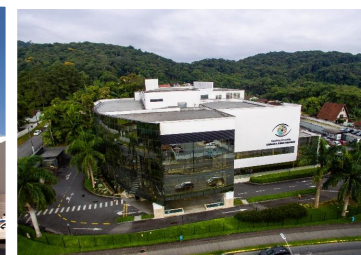
Borba Gato
SP



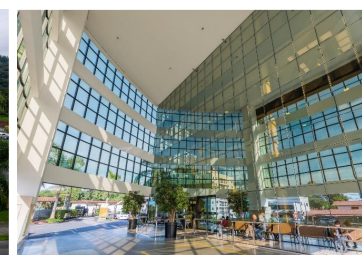
V. Olimpia
SP



Pompéia
SP



Joinville
SC



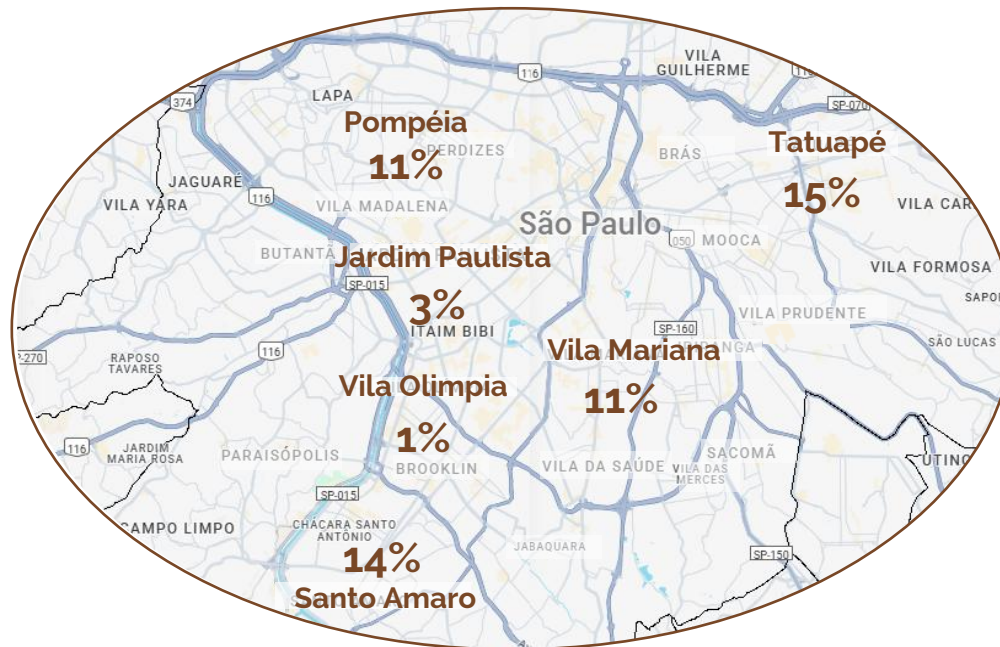
Joinville
SC

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



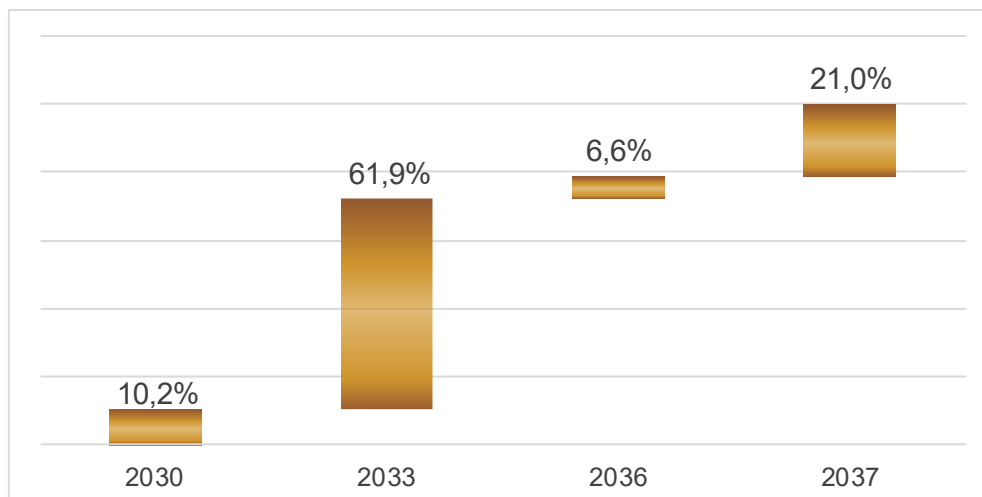
Ativos na cidade de São Paulo | 55%

WAULT | Weighted Average of Unexpired Lease Term

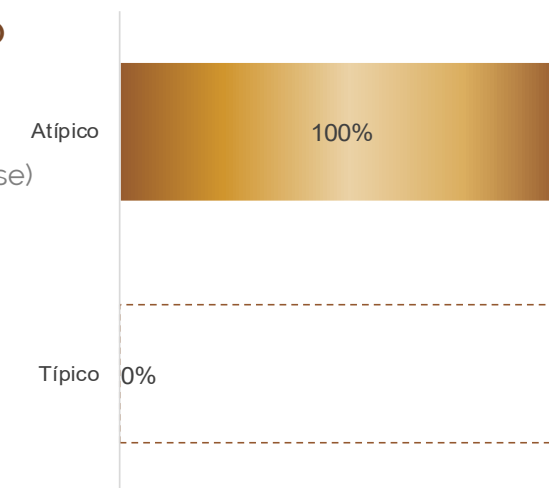


indica a média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel.

Vencimento dos contratos de locação
(% do aluguel base)

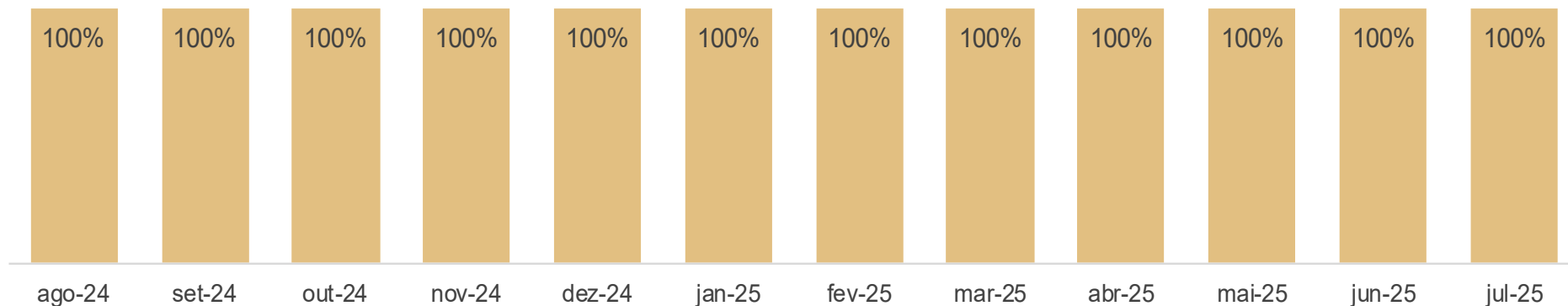


Distribuição por tipo de contrato
(% do aluguel base)



Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



Demonstração de Resultados

(valores em R\$)

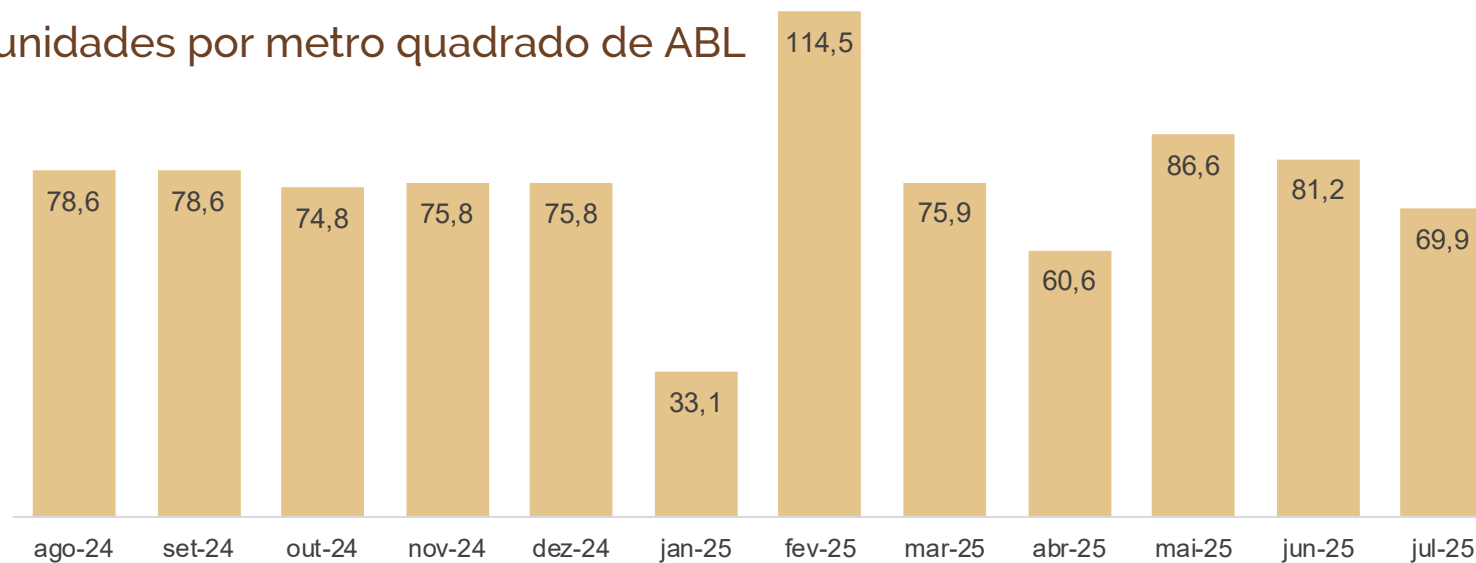
	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	Acumulado 12 meses
Receita Operacional	3.566.052	3.747.323	3.383.003	3.756.249	3.714.411	3.732.703	40.301.641
Locação de imóveis	3.293.793	2.184.000	1.742.661	2.686.632	2.770.251	2.384.545	26.662.347
Ganho de capital decorrente da venda de imóveis	69.920	1.425.999	1.039.599	738.167	631.200	1.145.143	11.283.809
Investimentos em outros fundos	-	-	531.082	129.495	171.704	145.477	977.758
Outras receitas	202.339	137.324	69.661	201.956	141.257	57.538	1.377.727
Despesas	(314.738)	(497.538)	(487.707)	(379.246)	(335.909)	(356.502)	(4.062.973)
Despesas operacionais	(174.926)	(356.703)	(346.820)	(239.573)	(173.601)	(194.540)	(2.421.911)
Despesas administrativas	(139.812)	(140.835)	(140.887)	(139.673)	(162.308)	(161.963)	(1.641.061)
Resultado operacional disponível (Rodi)	3.251.314	3.249.785	2.895.296	3.377.003	3.378.502	3.376.200	36.238.668
Saldo de arredondamentos	498	2.028	(452)	473	(1.026)	1.276	129.490
Remuneração total distribuída	3.251.812	3.251.812	2.894.844	3.377.476	3.377.476	3.377.476	36.368.158
Remuneração por cota	3,27	3,27	2,90	2,90	2,90	2,90	35,94

Remuneração

Receita recebida de locação de unidades por metro quadrado de ABL

(em R\$/m², últimos 12 meses)

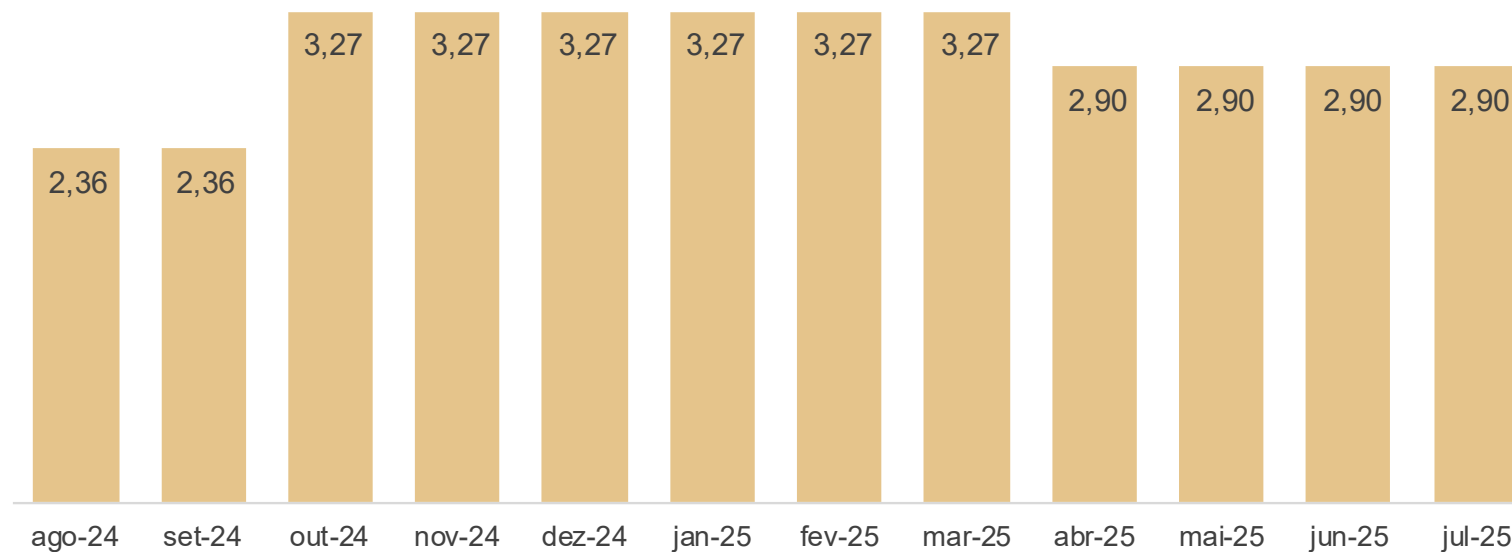
Em janeiro/25, abril/25 e julho/25, parte da receita de locação foi compensada após a data da apuração dos resultados, sendo apropriada no período subsequente, o que justifica a variação indicada no gráfico, nestes meses



Em maio/25 foi recebido o locatício dos novos imóveis adquiridos em abril, proporcionalmente ao período de aquisição. No gráfico acima, a ABL também foi apropriada proporcionalmente.

Remuneração por cota

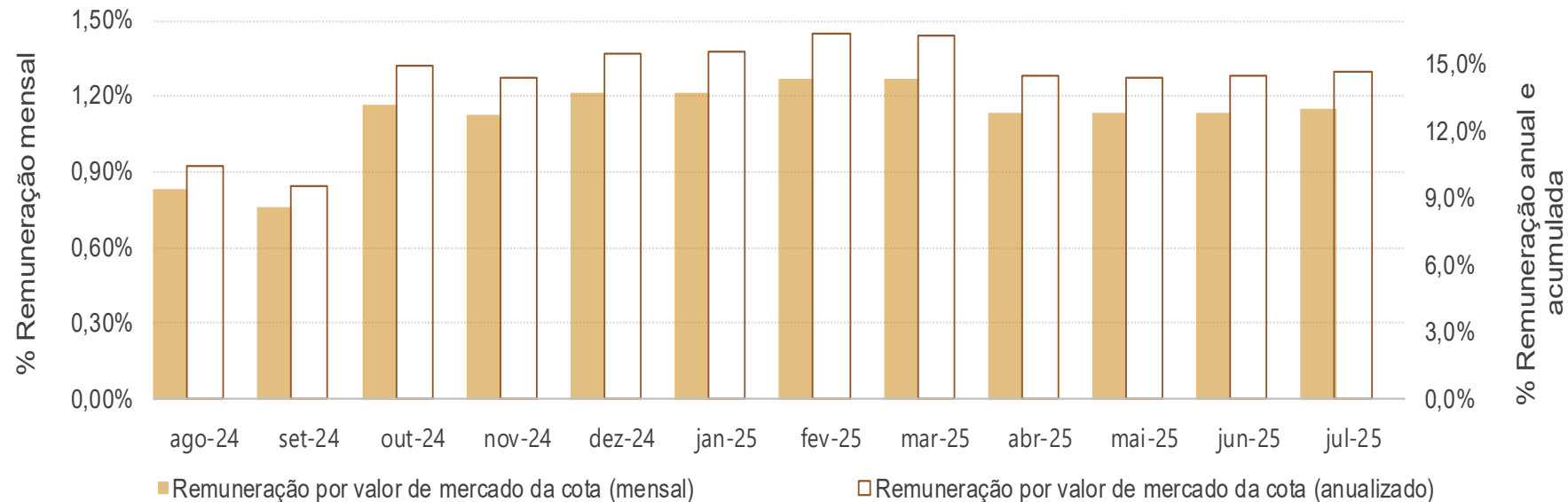
(em R\$, últimos 12 meses)



Remuneração

Rentabilidade por cota sobre o valor de mercado mensal e anualizado

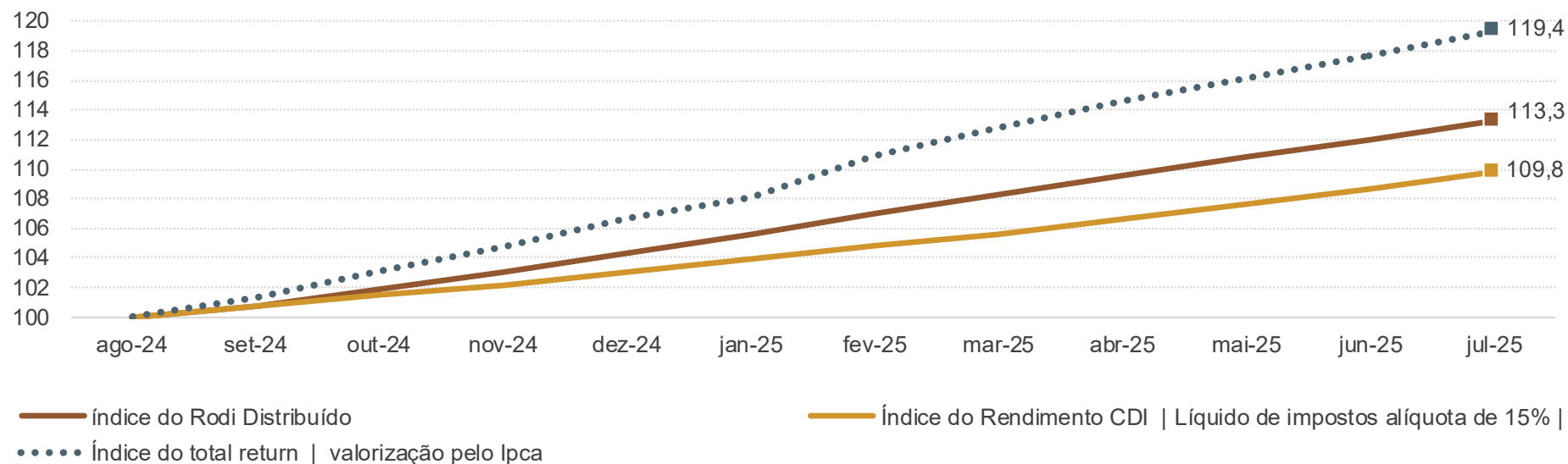
(últimos 12 meses)



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

(últimos 12 meses)

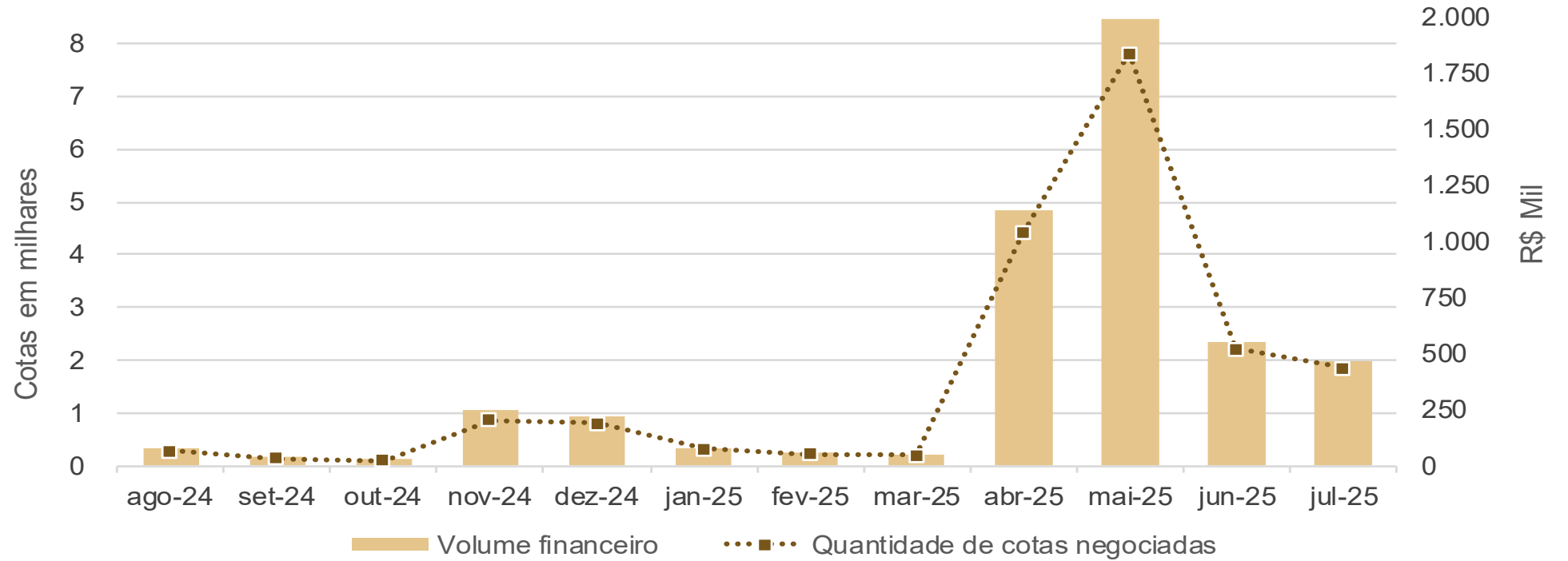
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em ago/24), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI. O índice do total return considera que a valorização dos ativos acompanha a evolução do Ipeca. O índice do Rodi corresponde ao índice do dividendo distribuído.



Liquidez

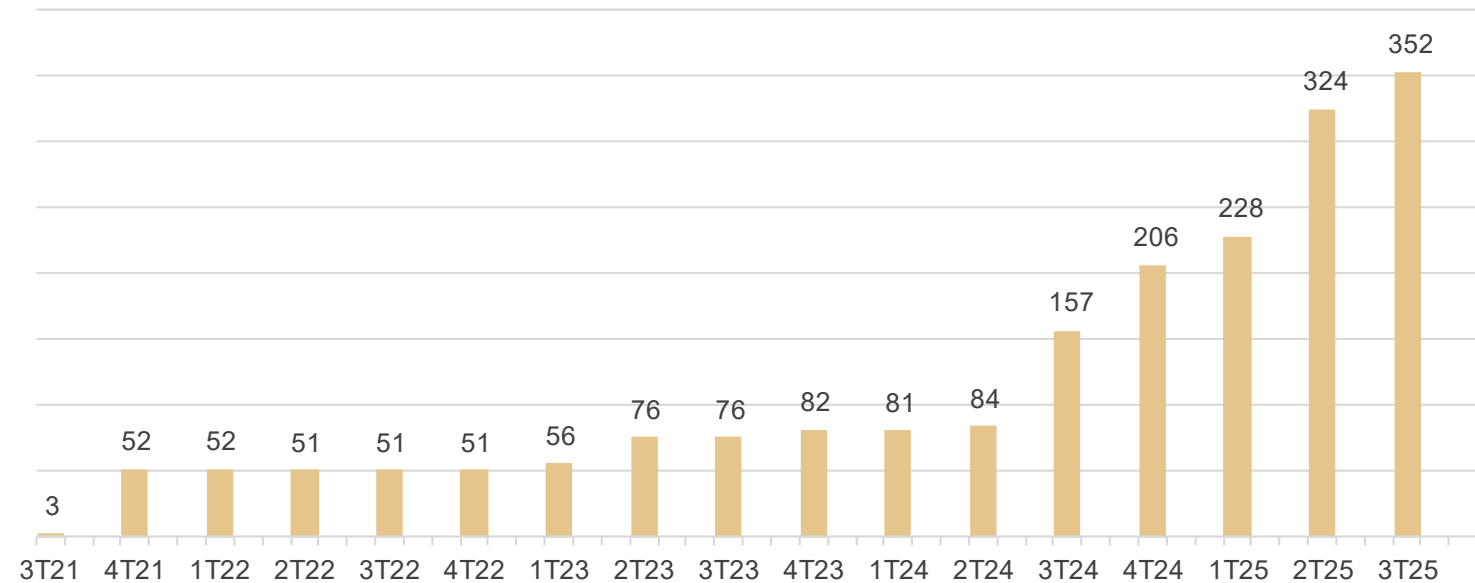
Liquidez das cotas

(em R\$ mil, últimos 12 meses)



Evolução da quantidade de cotistas

(em número de cotistas)



Operação do CRI

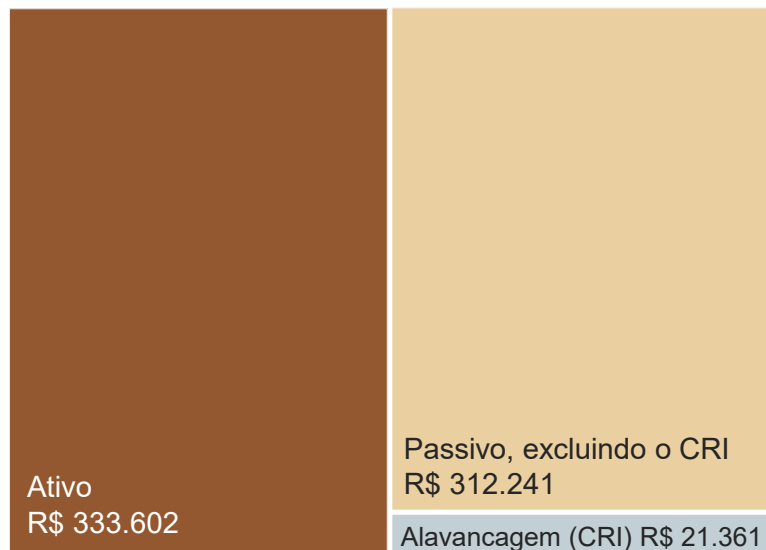
Detalhamento da operação do CRI

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 jul-25 R\$)	10.094.056	11.267.326

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 m²
Vencimento de Contrato: 12/2033
Índice de reajuste: IPCA



Tatuapé

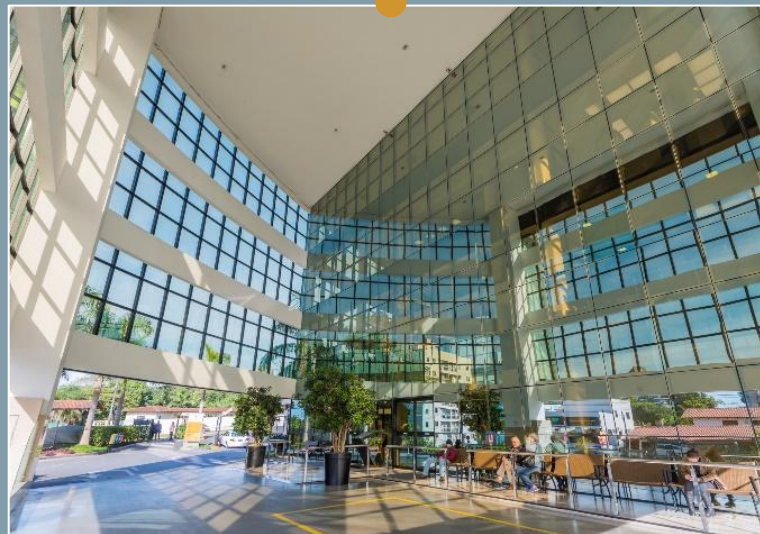
Região: Tatuapé
ABL: 6.356 m²
Vencimento de Contrato: 12/2033
Índice de reajuste: IPCA



Ed. Mykonos

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

Os Ativos



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 TJKB11.

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](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