

TJK

Renda Imobiliária  
Fundo de Investimento  
Imobiliário

TJKB11

relatório gerencial agosto/2025

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

# TJK Renda Imobiliária

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 15 de agosto 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 31/08/25

## 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 5.360m<sup>2</sup> de ABL. O portfólio do fundo passou de 37.407m<sup>2</sup> para 42.767m<sup>2</sup> de área privativa total.

Patrimônio líquido:  
R\$ 305.417.278,09

Valor Patrimonial da cota:  
R\$ 262,24

Valor de mercado da cota:  
R\$ 255,00

Rendimento da cota no mês:  
R\$ 2,90

ABL:  
42.767 m<sup>2</sup>  
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\$ 288.152,43

# Destques e Comentários

## Distribuição de dividendos

O fundo distribuiu, no dia 27 de agosto, R\$ 2,90 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas entre os dias 16 de julho a 15 de agosto, se mantendo no mesmo patamar desde abril de 2025.

## Receita de locação

A receita de locação foi de R\$ 2,9 milhões, apresentando aumento de aproximadamente 23% em relação ao mês anterior. Tal variação decorre de fatores positivos e negativos sinalizados com (+) e (-), respectivamente;

- (+) Imóveis Barra Private Lojas 108 e 109: houve postergação no pagamento do locatício referente ao mês anterior, de forma que a receita foi apropriada em agosto;
- (-) Centro de Tratamento de Olhos: no mês anterior, houve o recebimento de vencimento retroativo, acrescido de juros e multa.

O rendimento auferido no mês equivale a

# 112%

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

# 115%

do CDI líquido pelo valor de mercado da cota



Barra da Tijuca  
RJ



Borba Gato  
SP



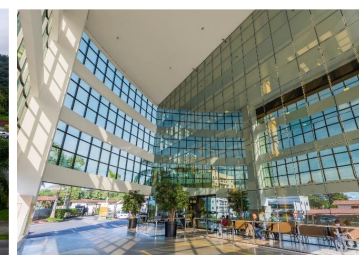
V. Olimpia  
SP



Pompéia  
SP



Joinville  
SC



Joinville  
SC

# Destques e Comentários

## Receita total

A receita total manteve-se no mesmo patamar do mês anterior, apresentando leve aumento de 0,11%, impactado pela variação da receita de locação e dos dividendos recebidos do FII BRC III.

A contribuição do ganho de capital no mês foi de R\$ 605 mil. Esse ganho 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\$ 156 mil, valor 7% superior ao recebido no mês anterior. O FII BRC III tem como ativo um imóvel localizado no bairro Pompéia, em São Paulo, locado para um Centro de Terapia, Reabilitação e Retaguarda. A variação no dividendo do mês decorre do reajuste monetário anual previsto no contrato de locação do referido imóvel.

## Despesas

As despesas totais apresentaram redução de aproximadamente 0,83% em relação ao mês anterior, o que corresponde a uma variação de cerca R\$ 3 mil. Essa redução ocorreu em função variações nas despesas com assessorias e serviços de terceiros.



Barra da Tijuca  
RJ



Borba Gato  
SP



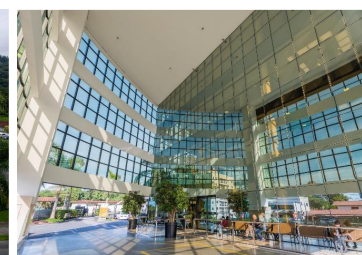
V. Olimpia  
SP



Pompéia  
SP



Joinville  
SC



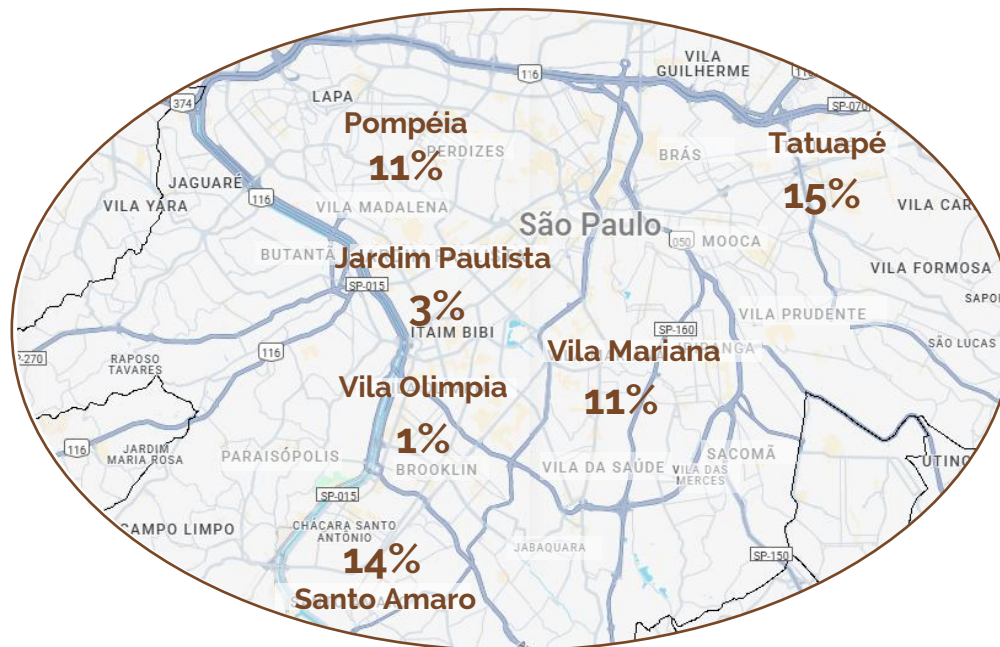
Joinville  
SC

# Indicadores Operacionais

Distribuição das unidades por região  
(por m<sup>2</sup> 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



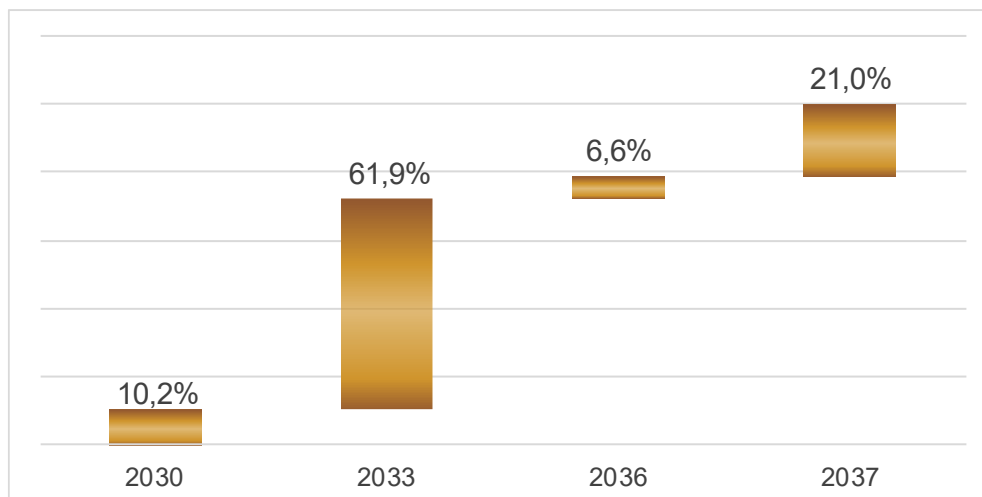
Ativos na cidade de São Paulo | 55%

WAULT | Weighted Average of Unexpired Lease Term

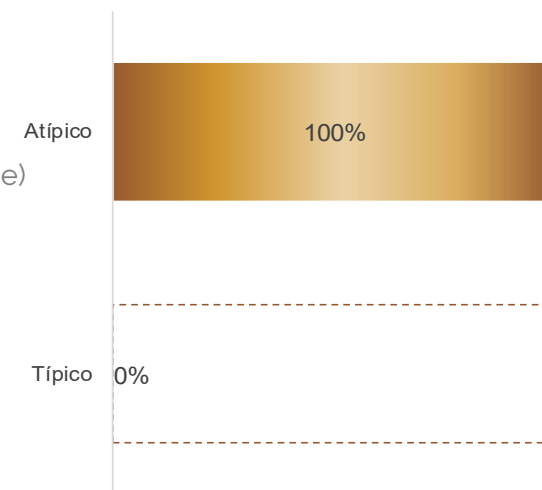


indica a média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel.

Vencimento dos contratos de locação  
(% do aluguel base)

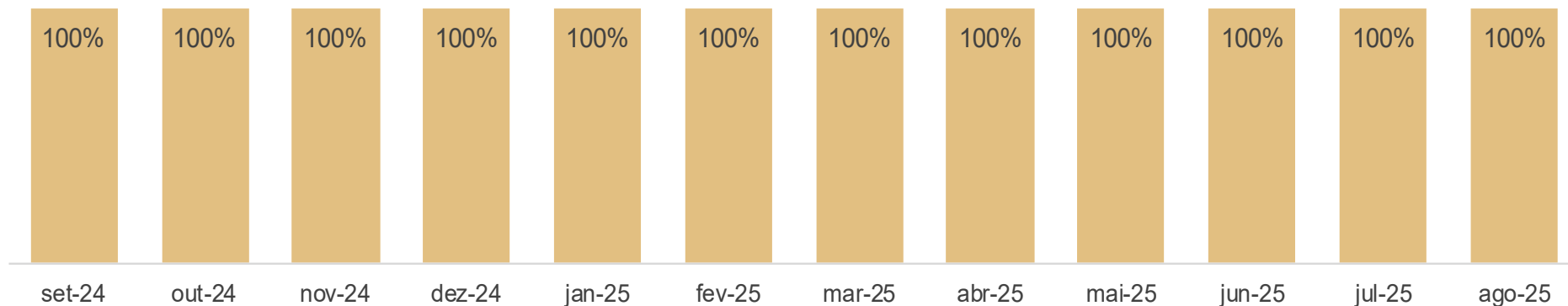


Distribuição por tipo de contrato  
(% do aluguel base)



# Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



## Demonstração de Resultados

(valores em R\$)

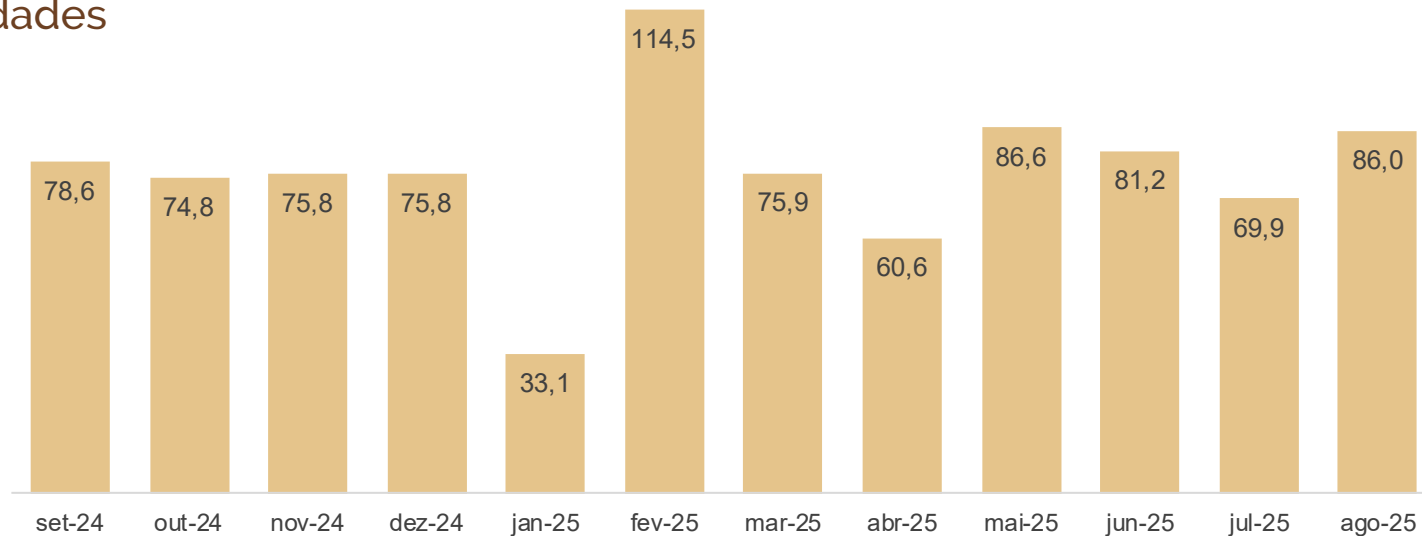
|   | mar-25    | abr-25    | mai-25    | jun-25    | jul-25    | ago-25    | Acumulado 12 meses |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| Receita Operacional                             | 3.747.323 | 3.383.003 | 3.756.249 | 3.714.411 | 3.732.703 | 3.736.906 | 42.050.457         |
| Locação de imóveis                              | 2.184.000 | 1.742.661 | 2.686.632 | 2.770.251 | 2.384.545 | 2.932.334 | 27.634.638         |
| Ganho de capital decorrente da venda de imóveis | 1.425.999 | 1.039.599 | 738.167   | 631.200   | 1.145.143 | 605.161   | 11.888.970         |
| Investimentos em outros fundos                  | -         | 531.082   | 129.495   | 171.704   | 145.477   | 155.722   | 1.133.479          |
| Outras receitas                                 | 137.324   | 69.661    | 201.956   | 141.257   | 57.538    | 43.689    | 1.393.369          |
| Despesas  | (497.538) | (487.707) | (379.246) | (335.909) | (356.502) | (353.540) | (4.298.613)        |
| Despesas operacionais                           | (356.703) | (346.820) | (239.573) | (173.601) | (194.540) | (194.620) | (2.608.387)        |
| Despesas administrativas                        | (140.835) | (140.887) | (139.673) | (162.308) | (161.963) | (158.920) | (1.690.226)        |
| Resultado operacional disponível (Rodi)         | 3.249.785 | 2.895.296 | 3.377.003 | 3.378.502 | 3.376.200 | 3.383.367 | 37.751.844         |
| Saldo de arredondamentos                        | 2.028     | (452)     | 473       | (1.026)   | 1.276     | (5.890)   | 180.933            |
| Remuneração total distribuída                   | 3.251.812 | 2.894.844 | 3.377.476 | 3.377.476 | 3.377.476 | 3.377.476 | 37.932.777         |
| Remuneração por cota                            | 3,27      | 2,90      | 2,90      | 2,90      | 2,90      | 2,90      | 36,48              |

# Remuneração

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

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

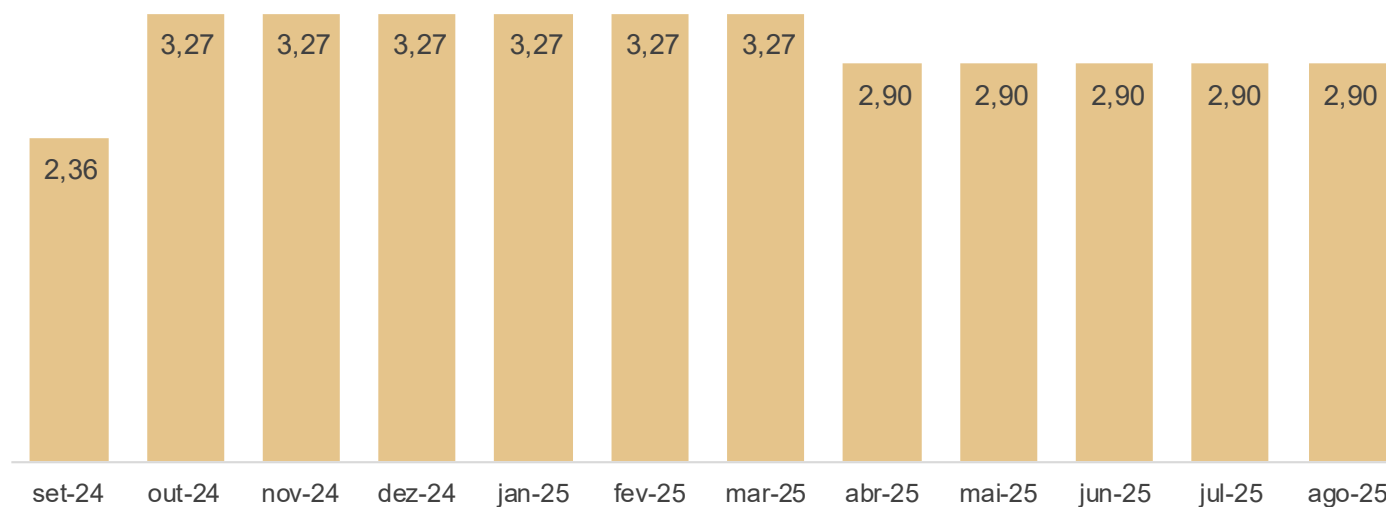
Em janeiro/25, abril/25 e julho/25, parte da receita de locação foi compensada após a data da apuração dos resultados, sendo apropriada no período subsequente, o que justifica a variação indicada no gráfico, nestes meses



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

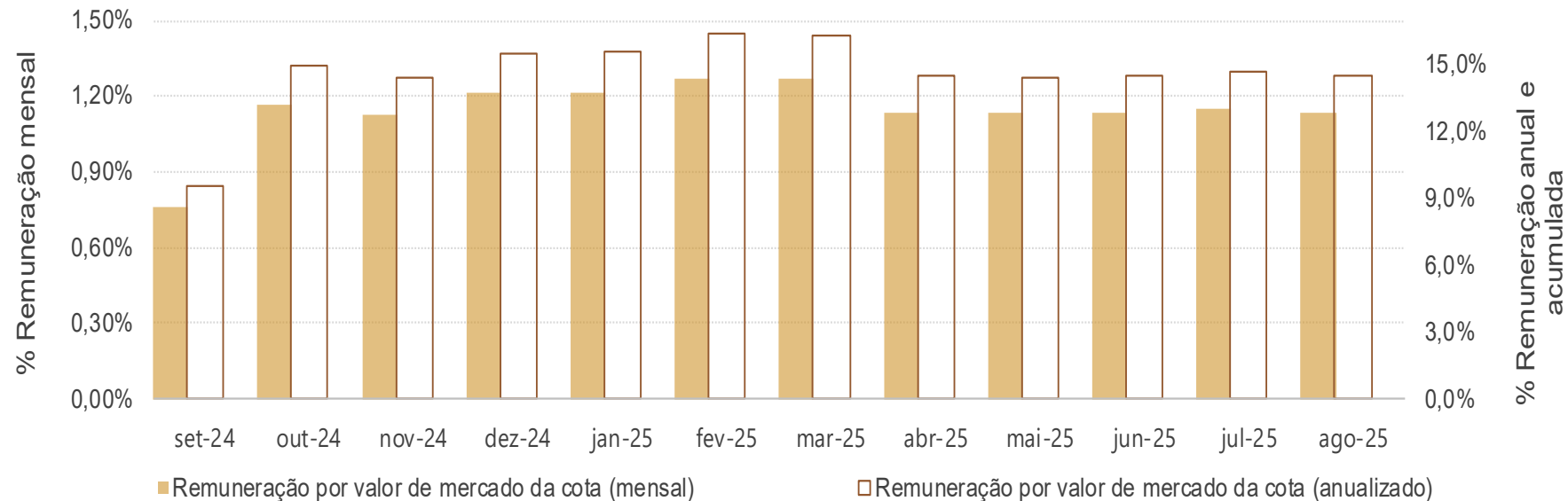
(em R\$, últimos 12 meses)



# Remuneração

Rentabilidade por cota sobre o valor de mercado mensal e anualizado

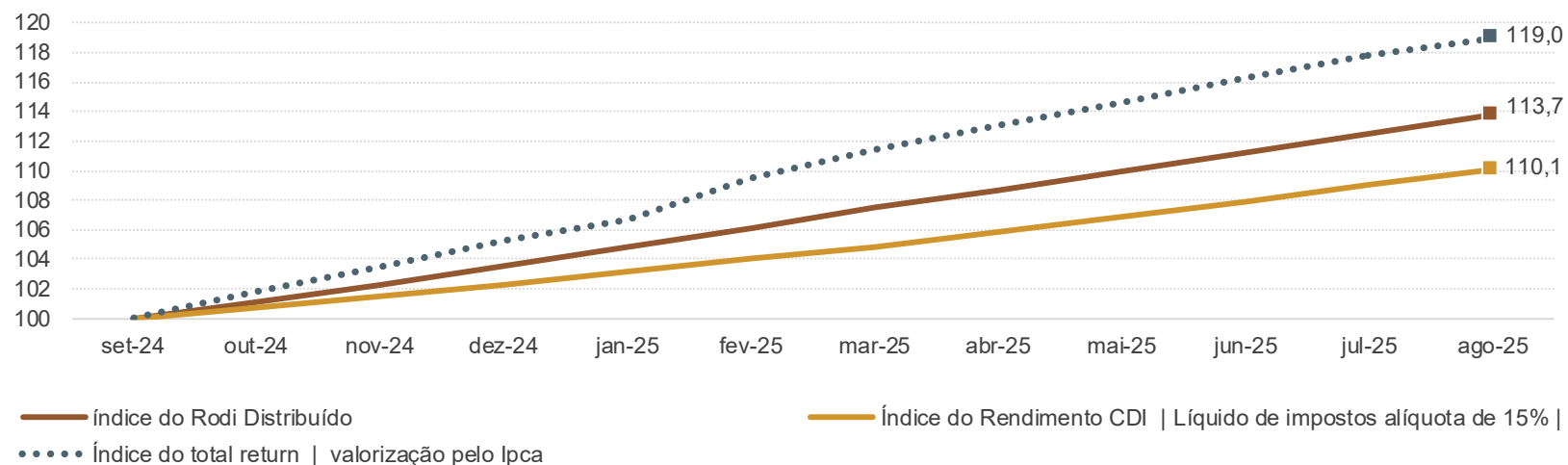
(últimos 12 meses)



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

(últimos 12 meses)

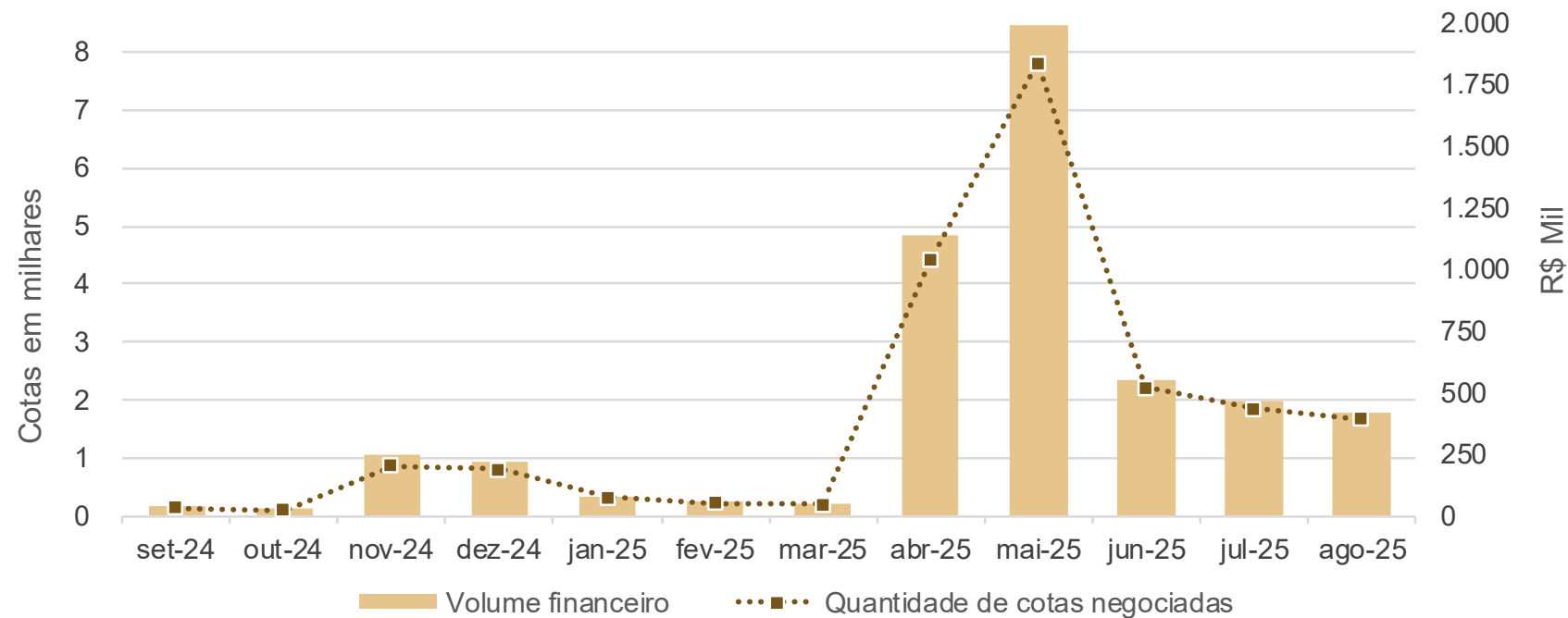
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em set/24), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI. O índice do total return considera que a valorização dos ativos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



# Liquidez

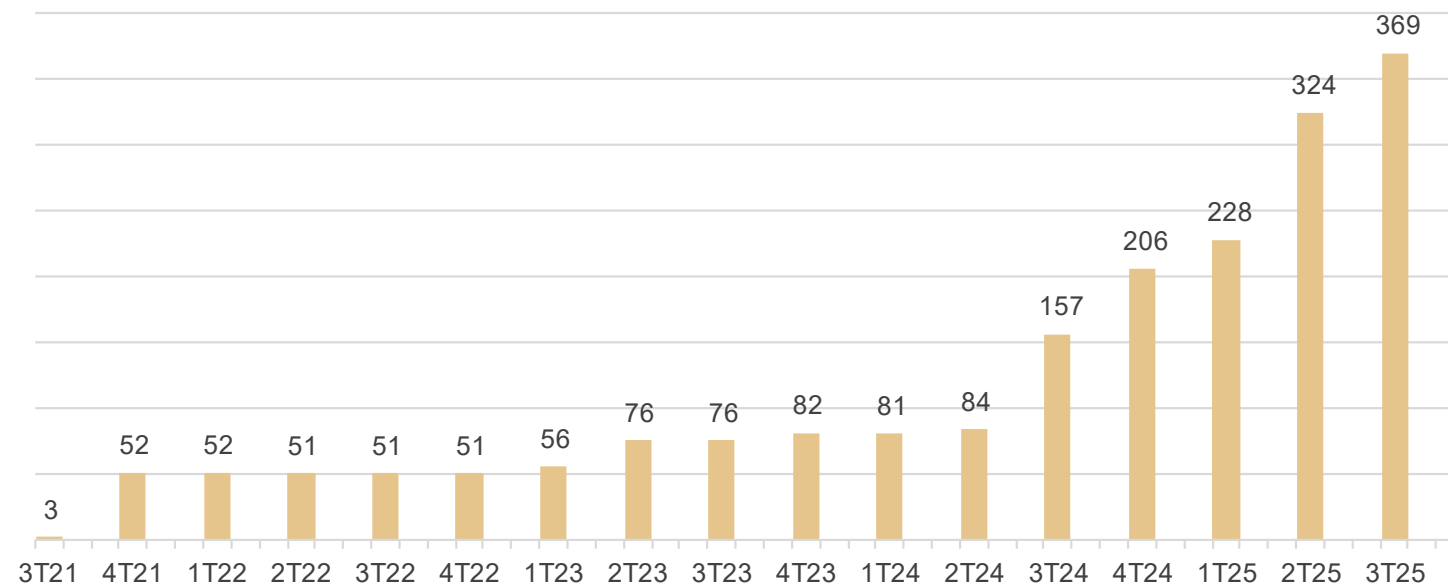
## Liquidez das cotas

(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)

|                      |   |
|----------------------|---|
| Ativo<br>R\$ 332.830 | Passivo, excluindo o CRI<br>R\$ 311.375 |
|                      | Alavancagem (CRI) R\$ 21.455            |

| 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 ago-25   R\$)      | 10.079.529 | 11.375.771 |

# 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

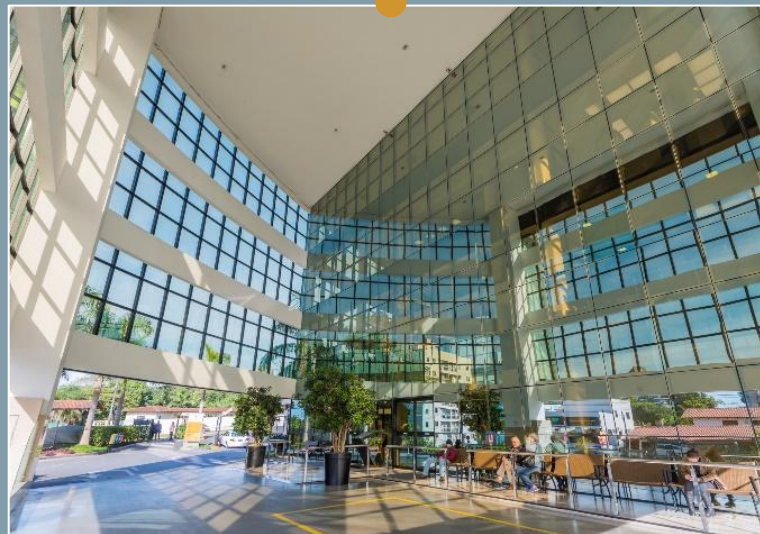
|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Região:                 | Tatuapé              |
| ABL:                    | 6.356 m <sup>2</sup> |
| Vencimento de Contrato: | 12/2033              |
| Índice de reajuste:     | IPCA                 |



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 Terapia, Reabilitação e 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 100% das cotas. |         |

# Os Ativos



## Instituto de Educação Médica

Ed. Barra Private

Região:

Barra da Tijuca

Rio de Janeiro – RJ

ABL Loja 105: 954,00 m<sup>2</sup>

ABL Lojas 108 e 109: 2.406,91 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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](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