

TJK
Renda Imobiliária
Fundo de Investimento
Imobiliário

TJKB11
relatório gerencial novembro/2025



TJK Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 15 de novembro de 2025*

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
30/11/25

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\$ 302.330.306,20

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 259,59

Valor de mercado da cota:
R\$ 253, 01

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\$ 7.029.755.73

Destques e Comentários

Distribuição de dividendos

O fundo distribuiu, em 27 de novembro, **R\$ 2,90 por cota**, relacionado às receitas recebidas e às despesas incorridas entre os dias 16 de outubro e 15 de novembro, mantendo-se no mesmo patamar desde abril de 2025.

Receita de locação e receita total

A **receita de locação no período totalizou R\$ 2,24 milhões**, apresentando redução de 17,46 % em relação ao período anterior. Essa variação ocorreu porque a locação de um dos contratos foi compensada após o fechamento do período de apuração. Dessa forma, o valor será apropriado na apuração subsequente.

A **receita total do período foi de R\$ 3,73 milhões**, o que corresponde a uma redução de 11,23 % em comparação ao mês anterior, impactada principalmente pela variação na receita de locação. A contribuição do ganho de capital proveniente da venda de ativos no mês foi de R\$ 1,16 milhão. Esse valor decorre da venda de dois ativos, realizada em outubro de 2024, e está sendo distribuído de forma parcelada.

O recebimento decorrente do investimento realizado no **Fundo Imobiliário BRC III** foi de **R\$ 149,6 mil**, não apresentando variação relevante em relação ao mês anterior. O FII BRC III detém como ativo um imóvel localizado no bairro da Pompéia, na cidade de São Paulo, atualmente locado para um Centro de Terapia, Reabilitação e Retaguarda.

O rendimento auferido no mês equivale a

125%

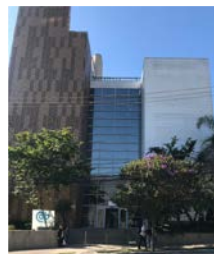
do CDI líquido no mesmo período pelo valor patrimonial da cota e

128%

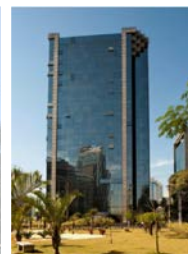
do CDI líquido pelo valor de mercado da cota



Barra da Tijuca
RJ



Borba Gato
SP



V. Olimpia
SP



Pompéia
SP



Joinville
SC



Joinville
SC

Destques e Comentários

Despesas

As despesas operacionais apresentaram redução de aproximadamente R\$ 476 mil, que corresponde a uma variação de 71,5 % comparativamente ao mês anterior. Essa redução ocorreu porque no mês anterior houve uma despesa financeira pontual, decorrente da atualização da última parcela do preço de aquisição do Centro de Terapia, Reabilitação e Retaguarda.

Reajustes dos contratos de locação

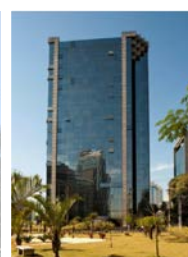
Em novembro, foi aplicado o reajuste monetário anual do contrato de locação das lojas 105, 108 e 109 do Ed. Barra Private, localizado no Rio de Janeiro.



Barra da Tijuca
RJ



Borba Gato
SP



V. Olimpia
SP



Pompéia
SP



Joinville
SC



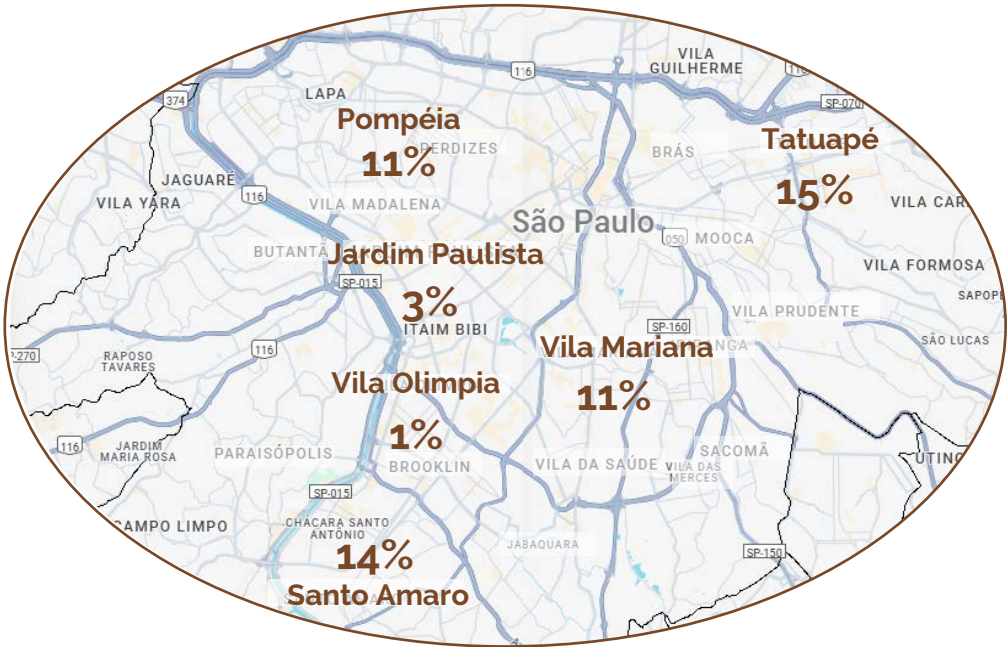
Joinville
SC

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



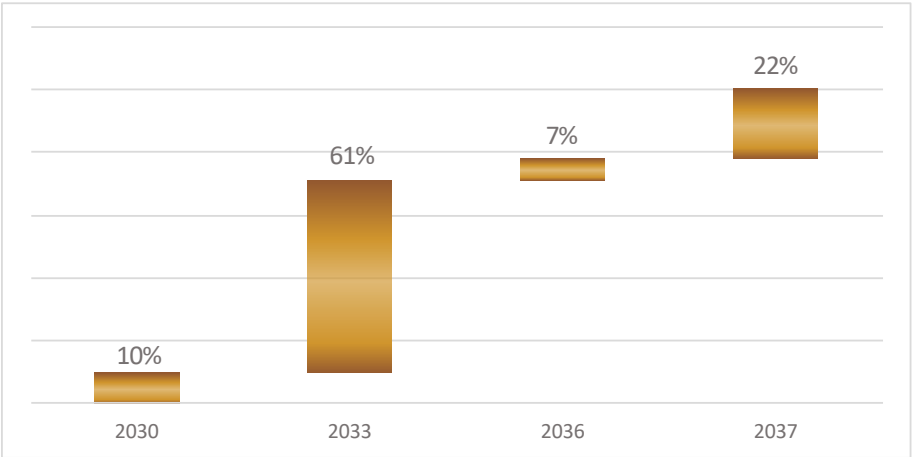
Ativos na cidade de São Paulo | 55%

WAULT | Weighted
Average of Unexpired Lease
Term

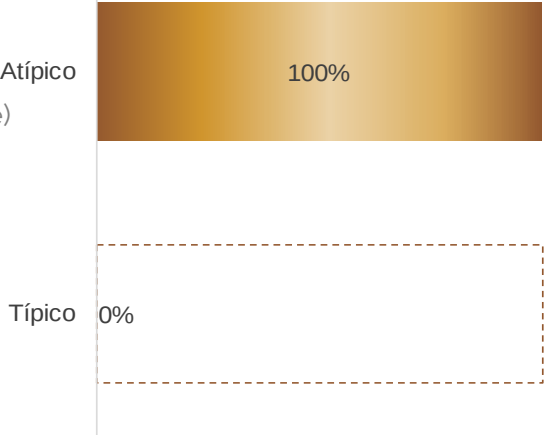


indica a média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel.

Vencimento dos
contratos
de locação
(% do aluguel base)

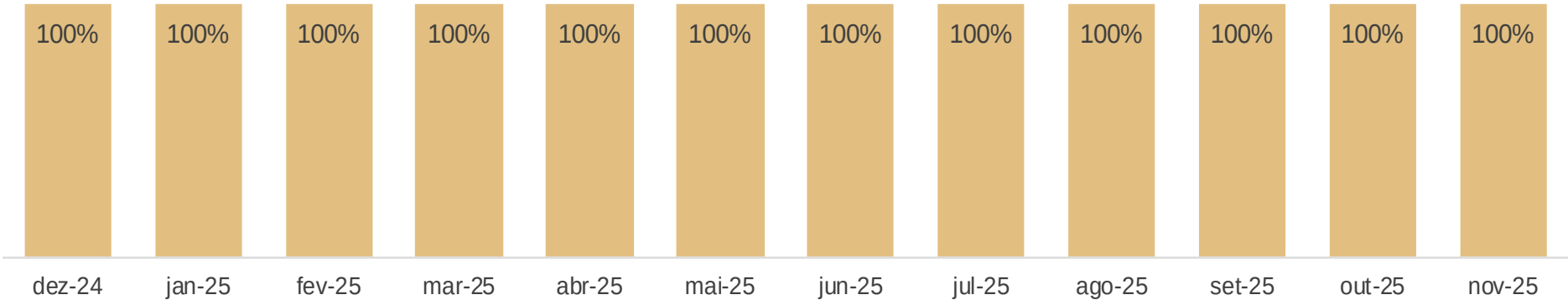


Distribuição
por tipo de
contrato
(% do aluguel base)



Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



Demonstração de Resultados

(valores em R\$)

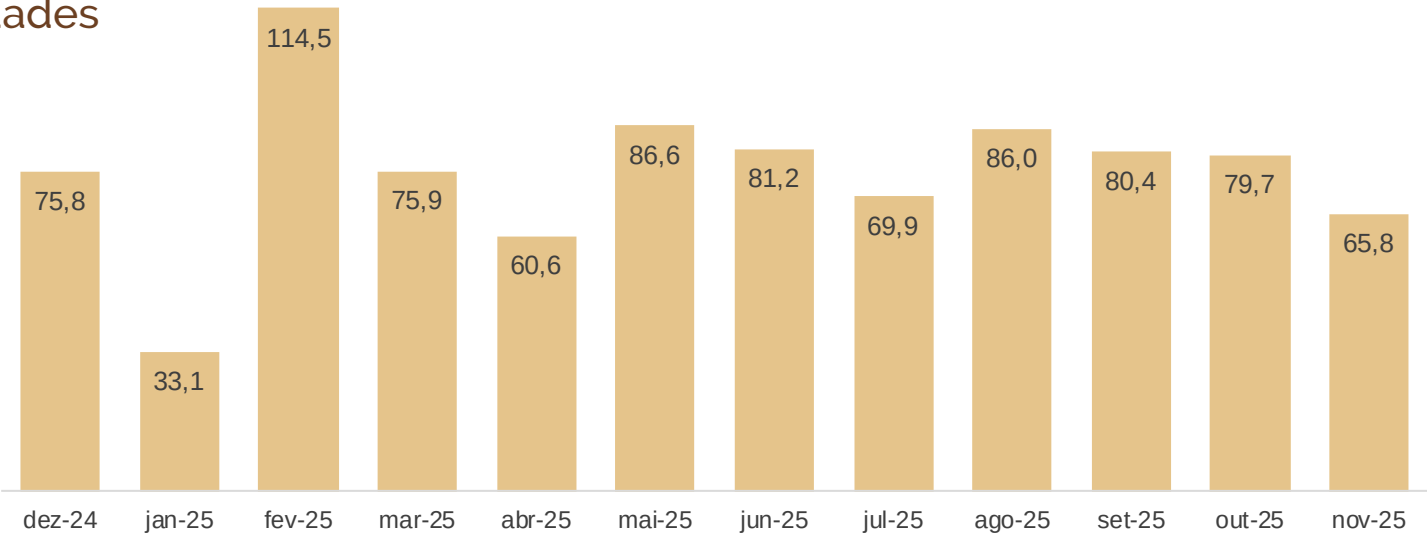
	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	Acumulado 12 meses
Receita Operacional	3.714.411	3.732.703	3.736.906	3.716.376	4.202.191	3.730.330	44.631.055
Locação de imóveis	2.770.251	2.384.545	2.932.334	2.744.479	2.719.797	2.245.047	28.837.236
Ganho de capital decorrente da venda de imóveis	631.200	1.145.143	605.161	768.532	1.273.372	1.159.261	12.822.384
Investimentos em outros fundos	171.704	145.477	155.722	151.624	151.624	149.575	1.586.302
Outras receitas	141.257	57.538	43.689	51.741	57.398	176.447	1.385.133
Despesas	(335.909)	(356.502)	(353.540)	(341.783)	(826.145)	(350.106)	(5.080.270)
Despesas operacionais	(173.601)	(194.540)	(194.620)	(181.635)	(665.016)	(189.304)	(3.274.364)
Despesas administrativas	(162.308)	(161.963)	(158.920)	(160.149)	(161.128)	(160.802)	(1.805.906)
Resultado operacional diponível (Rodi)	3.378.502	3.376.200	3.383.367	3.374.592	3.376.047	3.380.224	39.550.785
Saldo de arredondamentos	(1.026)	1.276	(5.890)	2.884	1.430	(2.748)	(6.358)
Remuneração total distribuída	3.377.476	3.377.476	3.377.476	3.377.476	3.377.476	3.377.476	39.544.427
Remuneração por cota	2,90	2,90	2,90	2,90	2,90	2,90	36,28

Remuneração

Receita recebida de locação de unidades por metro quadrado de ABL

(em R\$/m², últimos 12 meses)

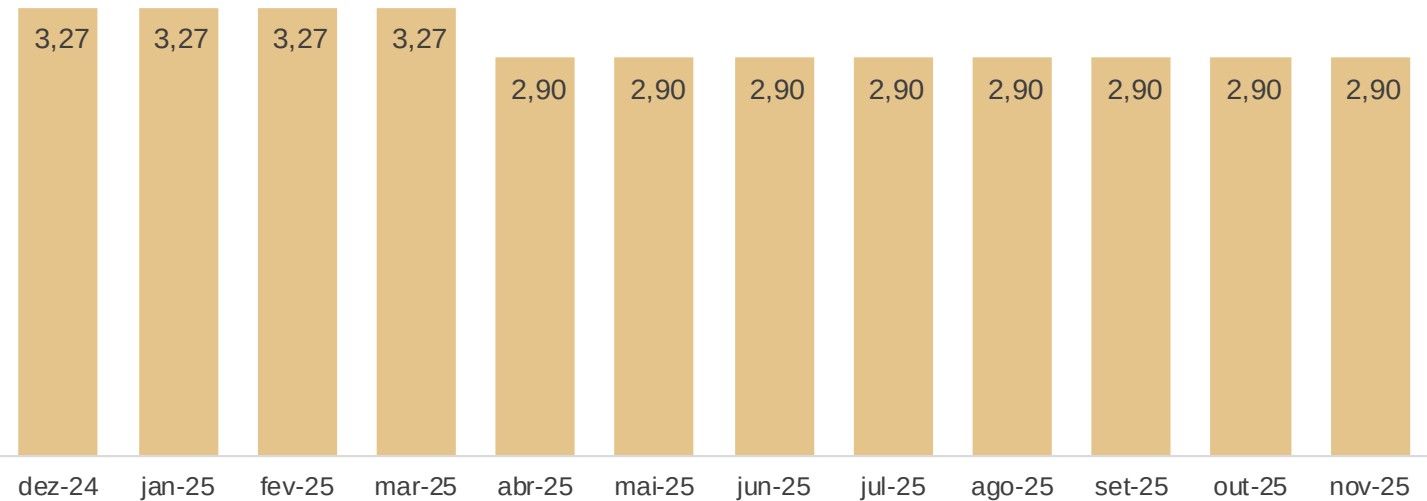
Em janeiro/25, abril/25 e julho/25, parte da receita de locação foi compensada após a data da apuração dos resultados, sendo apropriada no período subsequente, o que justifica a variação indicada no gráfico, nestes meses



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

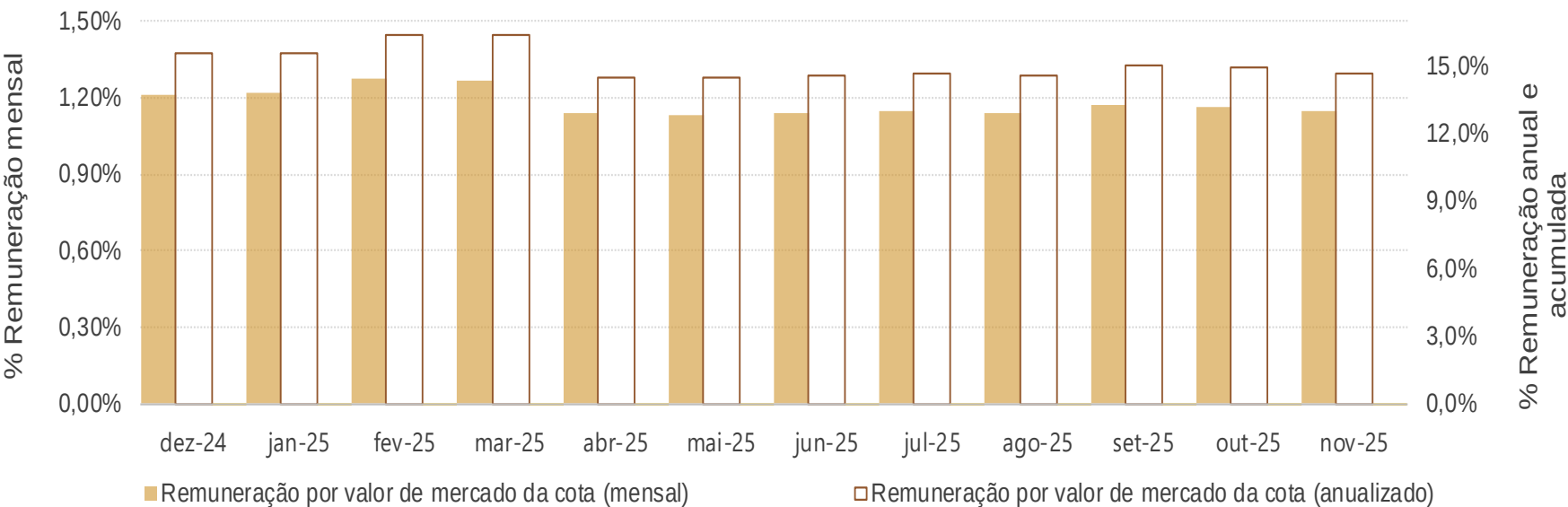
(em R\$, últimos 12 meses)



Remuneração

Rentabilidade por cota sobre o valor de mercado mensal e anualizado

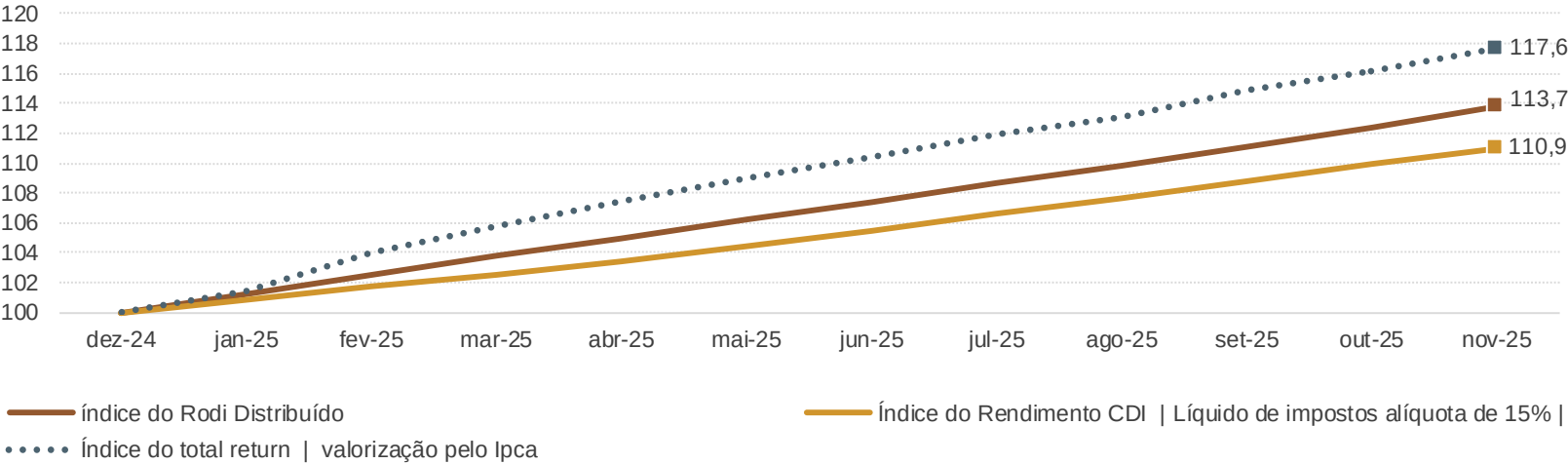
(últimos 12 meses)



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

(últimos 12 meses)

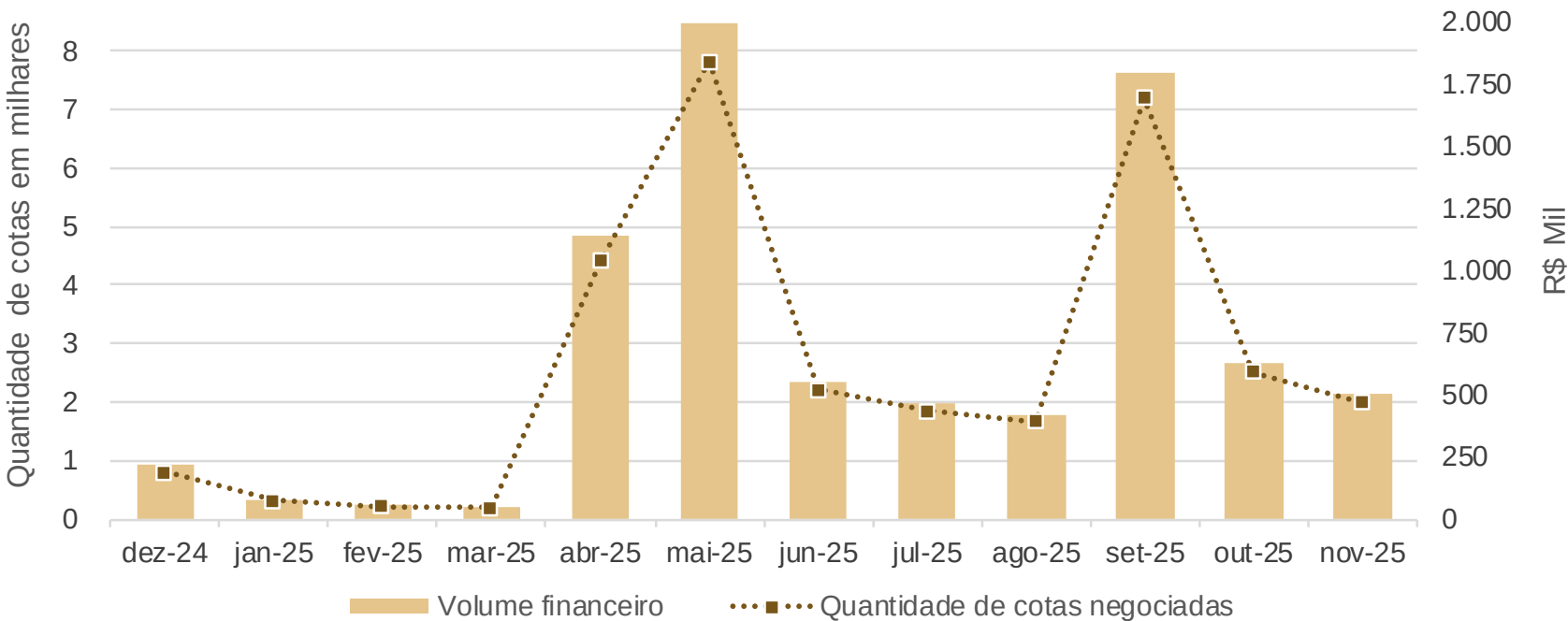
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em dez/24), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI. O índice do total return considera que a valorização dos ativos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



Liquidez

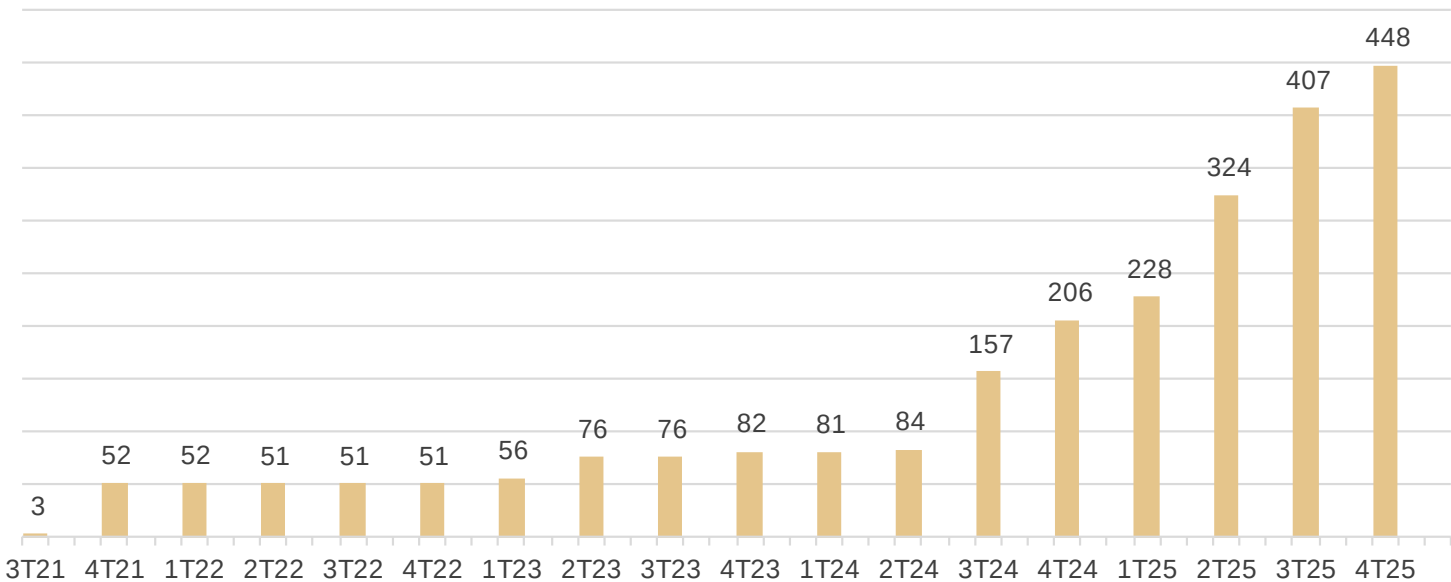
Liquidez das cotas

(em R\$ mil, últimos 12 meses)



Evolução da quantidade de cotistas

(em número de cotistas)



Operação do CRI

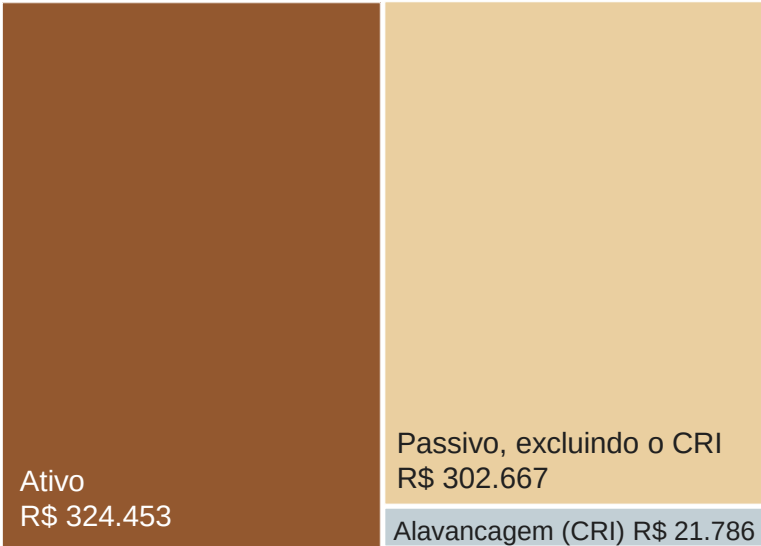
Detalhamento da operação do CRI

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 out-25 R\$)	10.072.273	11.713.665

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

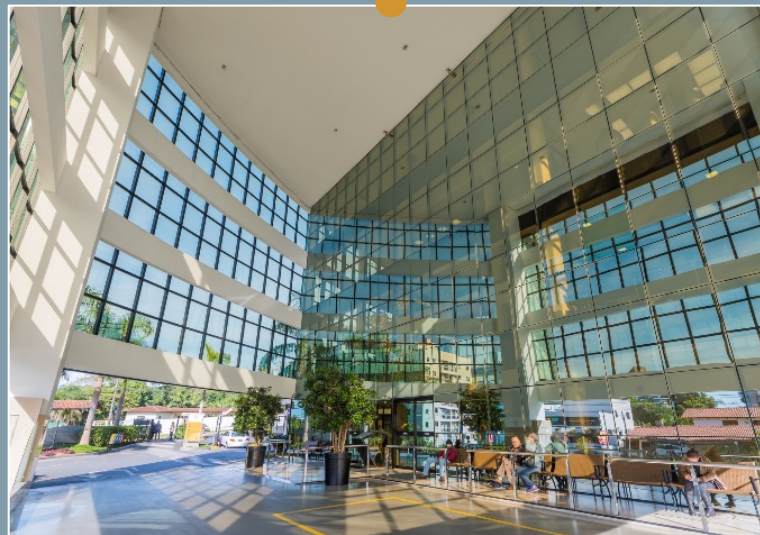
Região:	Tatuapé
ABL:	6.356 m ²
Vencimento de Contrato:	12/2033
Índice de reajuste:	IPCA



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 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



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

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



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos



UNITAS BR|CAPITAL