

TJK
Renda Imobiliária
Fundo de Investimento
Imobiliário

TJKB11
relatório gerencial
abril/2026



TJK Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 15 de abril 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
30/04/26

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 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.

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\$ 603.449.605,66

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 282,71

Valor de mercado da cota:
R\$ 255,02

Rendimento da cota no mês:
R\$ 2,90

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\$ 10.181.464,62

Destques e Comentários

Distribuição de dividendos

O fundo distribuiu, em 27 de abril, **R\$ 2,90 por cota**, relacionado às receitas recebidas e às despesas incorridas entre os dias 16 de março e 15 de abril de 2026, retornando ao mesmo patamar dos dividendos do primeiro bimestre de 2026 bem como ao patamar observado ao longo de 2025.

Receita de locação e receita total

A **receita de locação totalizou R\$ 4,75 milhões** no período, apresentando um aumento de 133,67% em comparação ao período anterior, em decorrência principalmente de dois fatores:

- (i) Recebimento de valores retroativos, referentes aos imóveis da Av. Brasil, Borba Gato, Tatuapé e Marselhesa, pagos após o período de apuração anterior;
- (ii) Início da exigibilidade dos contratos dos imóveis adquiridos em março: Padre Machado, Marselhesa e Napoleão de Barros.

A **receita total do período foi de R\$ 6,41 milhões**, o que representa uma elevação de 8,9% em relação ao período anterior. A contribuição do ganho de capital para a receita total foi de aproximadamente R\$ 1,42 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\$ 157,8 mil**, valor 11,6% acima do recebido no mês anterior. 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.

O rendimento auferido no mês equivale a

111%

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

123%

do CDI líquido pelo valor de mercado da
cota

* Valores aproximados, com arredondamento de casas decimais

Destques e Comentários

Despesas

As despesas operacionais apresentaram redução de aproximadamente R\$ 333mil, equivalente a 90,3% comparativamente ao mês anterior. Essa variação ocorreu principalmente devido ao recebimento de reembolso de despesas de IPTUs pagas pelo fundo em janeiro, bem como à ausência de despesas condominiais no mês. No mês anterior houve despesas condominiais pontuais, a serem reembolsadas pelo locatário.

Comunicados publicados no período

FATO RELEVANTE de 09 de abril de 2026 – referente à regularização dos valores inadimplidos pelo locatário T.K.S. SISTEMAS HOSPITALARES E CONSULTÓRIOS MÉDICOS LTDA.

Acesse o link para Fato Relevante completo:

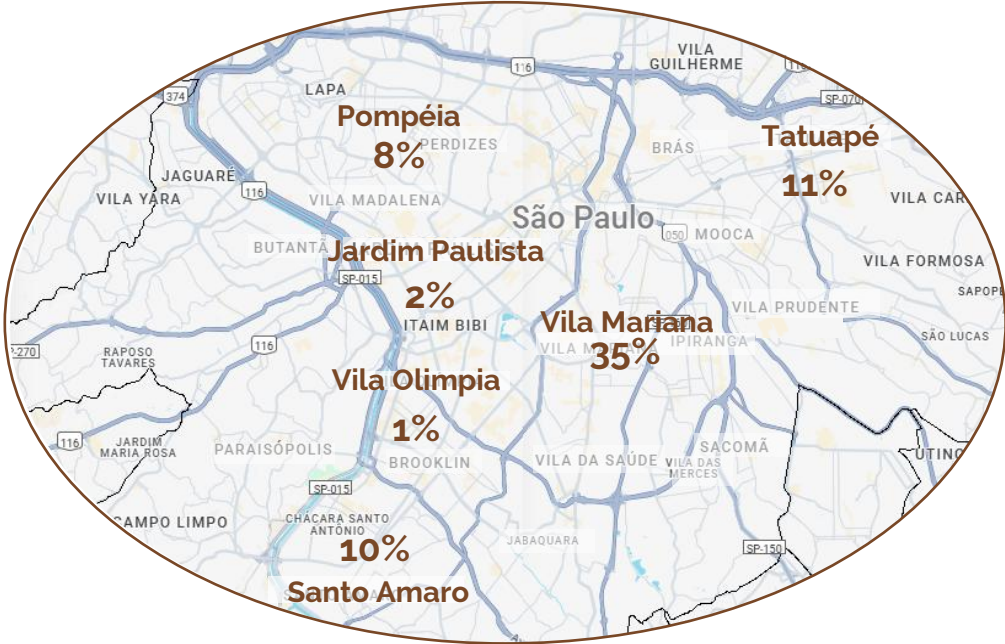
https://www.unitas.com.br/dash/uploads/sistema/TKJ/informacoes/tjkrifii_fatorelevante2026-04-09.pdf

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



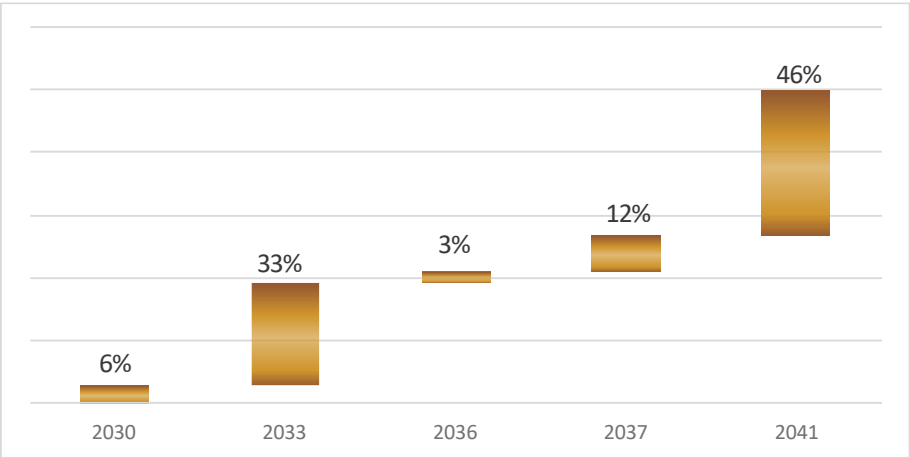
Ativos na cidade de São Paulo | 55%

WAULT | Weighted
Average of Unexpired Lease
Term

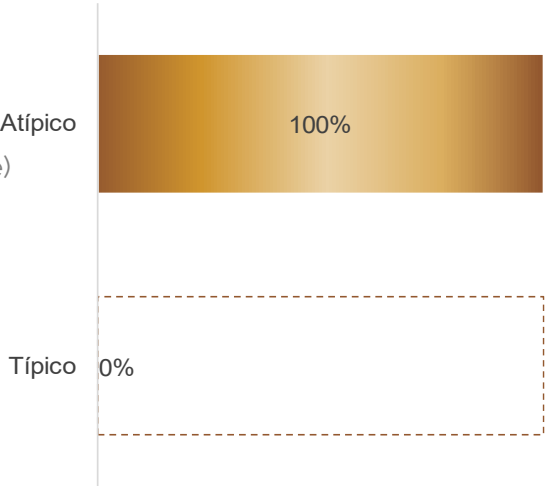


indica a média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel.

Vencimento dos
contratos
de locação
(% do aluguel base)

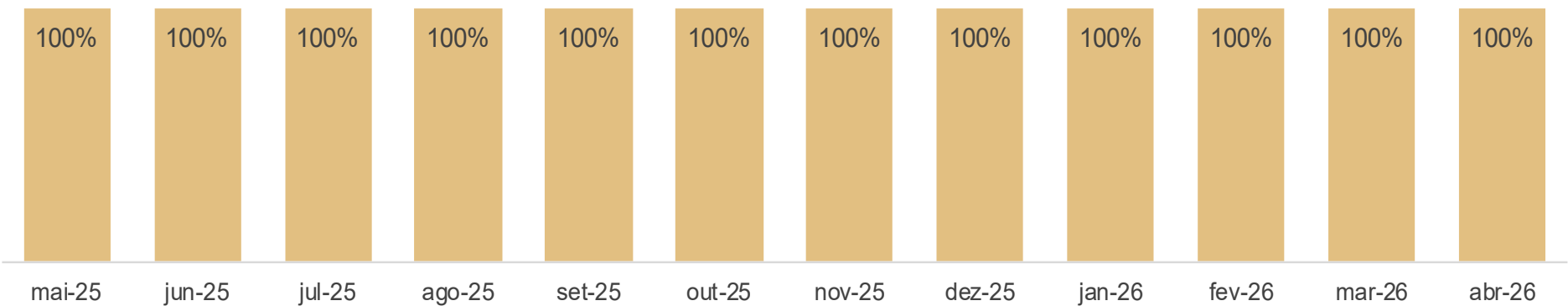


Distribuição
por tipo de
contrato
(% do aluguel base)



Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



Demonstração de Resultados

(valores em R\$)

	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	Acumulado 12 meses
Receita Operacional	3.730.330	3.712.650	3.749.744	3.960.502	5.885.234	6.409.063	50.306.360
Locação de imóveis	2.245.047	3.309.906	2.763.952	2.572.158	2.032.539	4.749.523	33.911.163
Ganho de capital decorrente da venda de imóveis	1.159.261	110.295	896.830	1.029.112	3.659.722	1.422.369	13.439.163
Investimentos em outros fundos	149.575	155.722	-	288.905	141.379	157.771	1.798.996
Outras receitas	176.447	136.728	88.962	70.327	51.594	79.400	1.157.037
Despesas	(350.106)	(334.241)	(371.497)	(589.791)	(546.740)	(216.307)	(5.001.805)
Despesas operacionais	(189.304)	(174.124)	(211.739)	(413.448)	(369.133)	(35.710)	(3.042.441)
Despesas administrativas	(160.802)	(160.118)	(159.757)	(176.343)	(177.606)	(180.597)	(1.959.364)
Resultado operacional diponível (Rodi)	3.380.224	3.378.409	3.378.247	3.370.711	5.338.495	6.192.756	45.304.554
Saldo de arredondamentos	(2.748)	(933)	(771)	6.765	(9.185)	(2.637)	(10.362)
Remuneração total distribuída	3.377.476	3.377.476	3.377.476	3.377.476	5.329.310	6.190.120	45.294.193
Remuneração por cota	2,90	2,90	2,90	2,90	2,50	2,90	34,40

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

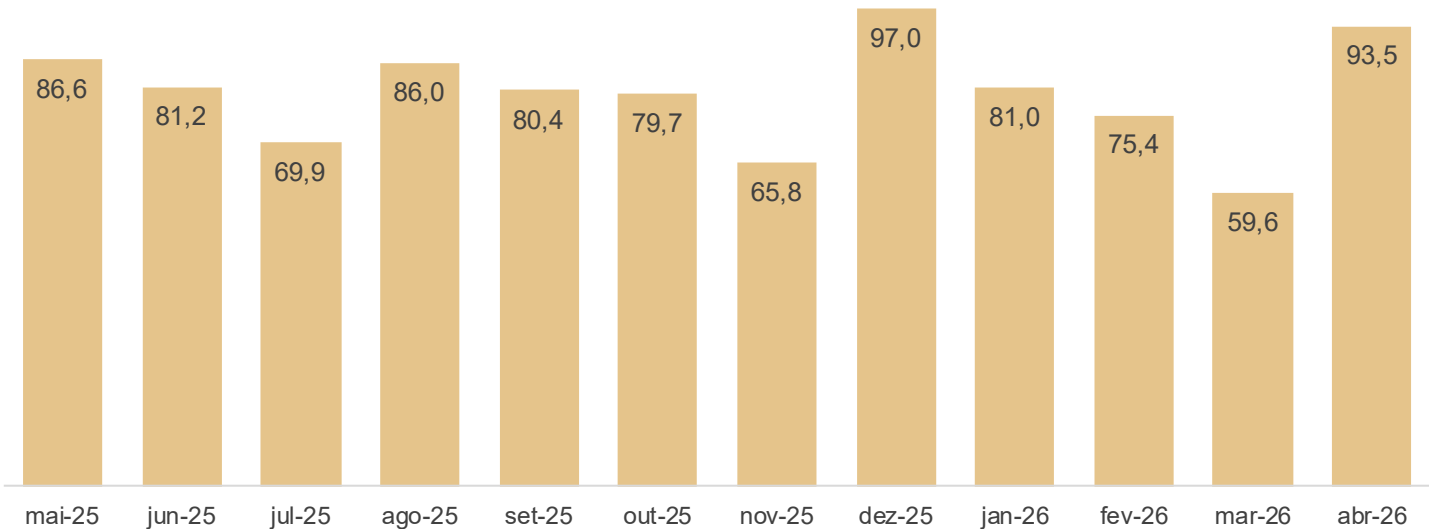
Remuneração

Receita recebida de locação de unidades por metro quadrado de ABL

(em R\$/m², últimos 12 meses)

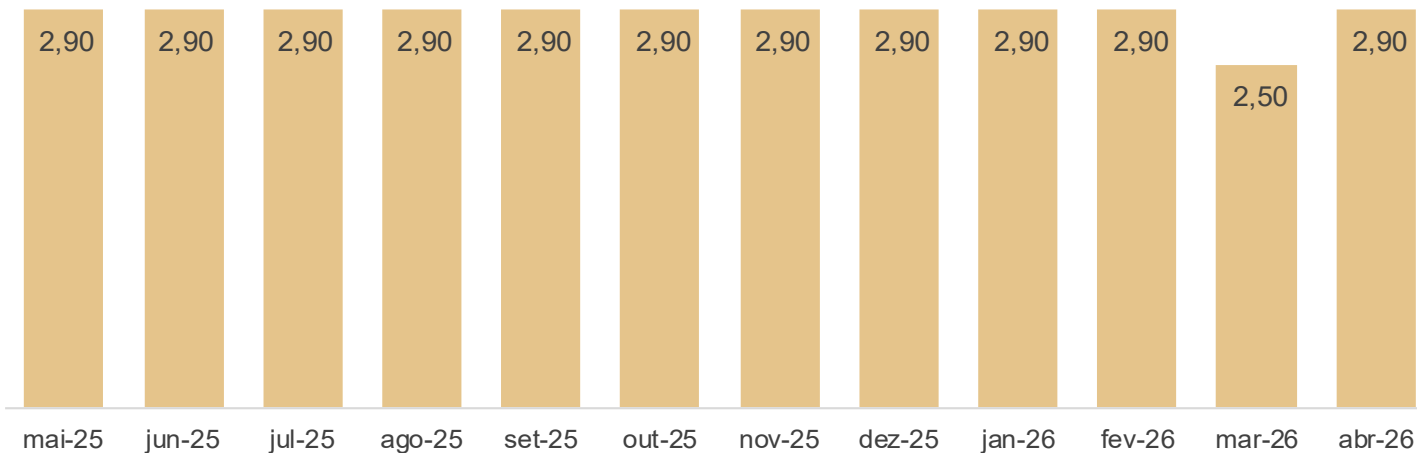
Em abril, julho e novembro/25, parte da receita de locação foi compensada após a data da apuração dos resultados, sendo apropriada no período subsequente, o que justifica a variação indicada no gráfico observada nesses meses.

Em março de 2026, houve atraso no pagamento da locação dos imóveis Marselhesa, Tatuapé, Borba Gato e Av. Brasil, locados para a rede de diagnósticos. Tais valores serão pagos em três parcelas subsequentes a partir de abril. Em abril, houve início da exigibilidade do locatício de três novos imóveis adquiridos em março.



Remuneração por cota

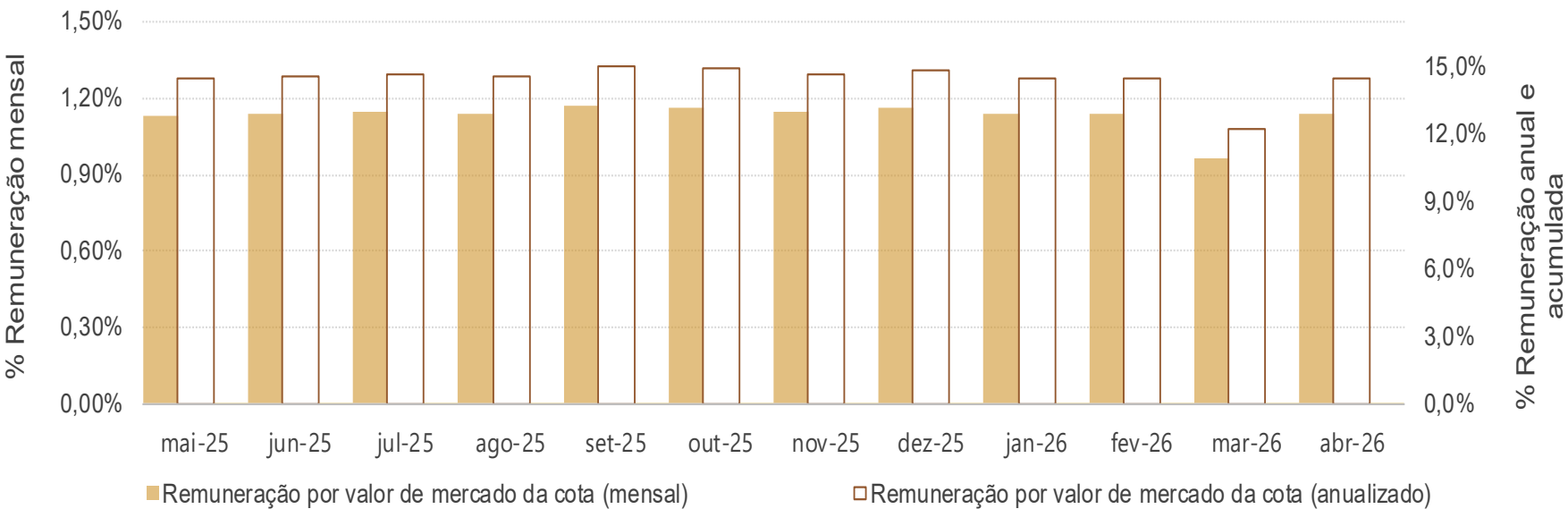
(em R\$, últimos 12 meses)



Remuneração

Rentabilidade por cota sobre o valor de mercado mensal e anualizado

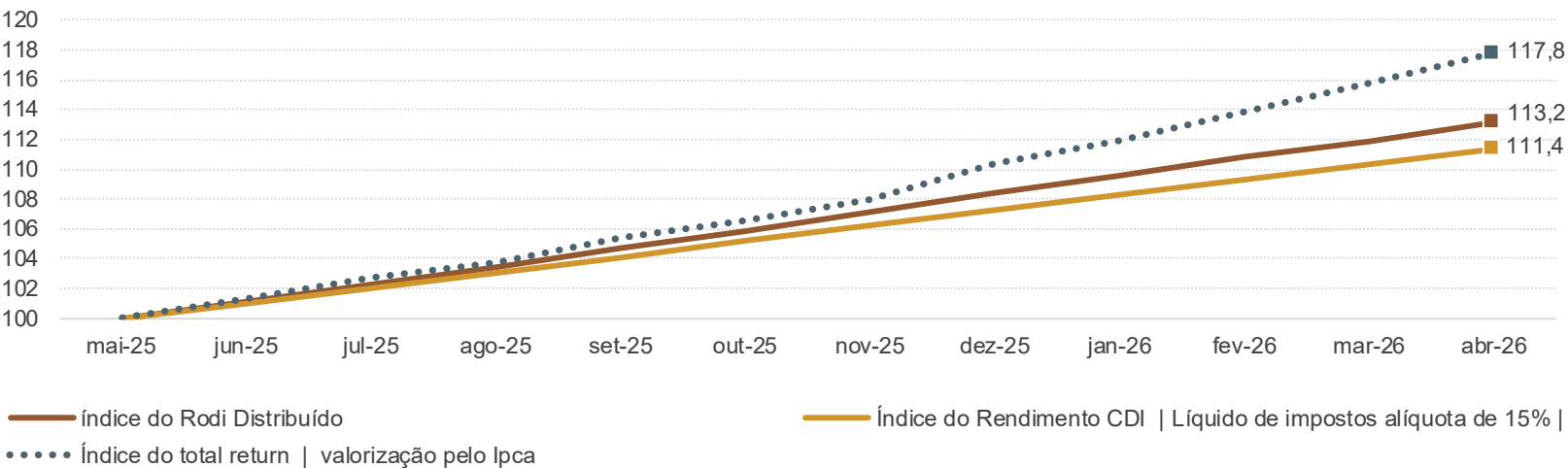
(últimos 12 meses)



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

(últimos 12 meses)

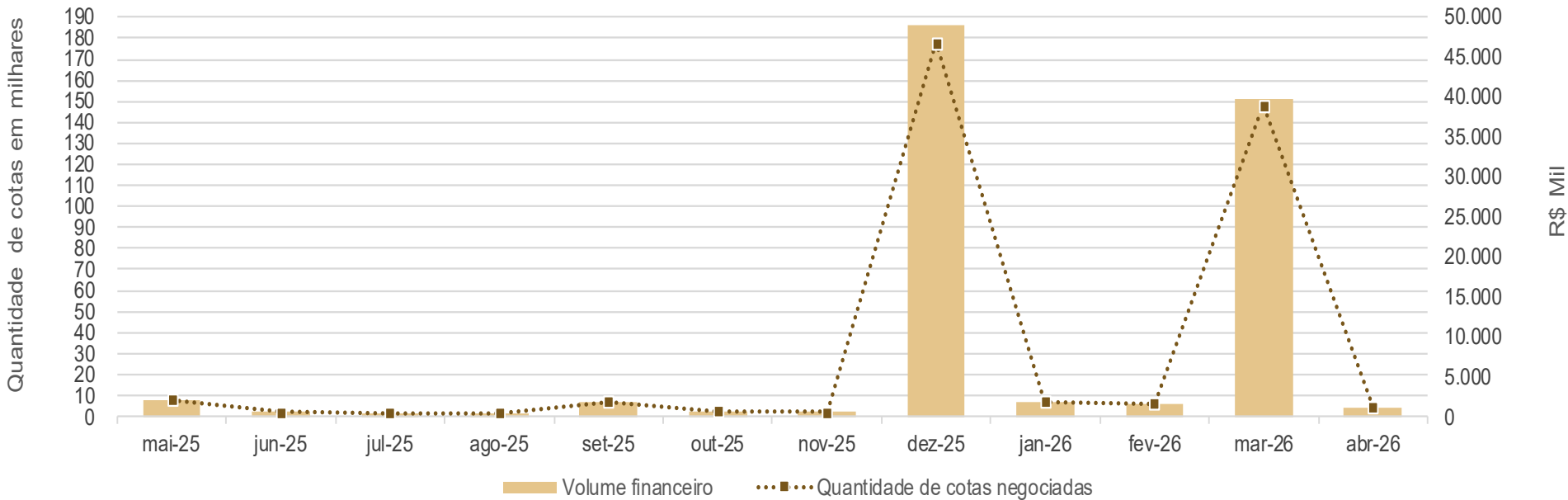
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em mai/25), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI. O índice do total return considera que a valorização dos ativos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



Liquidez

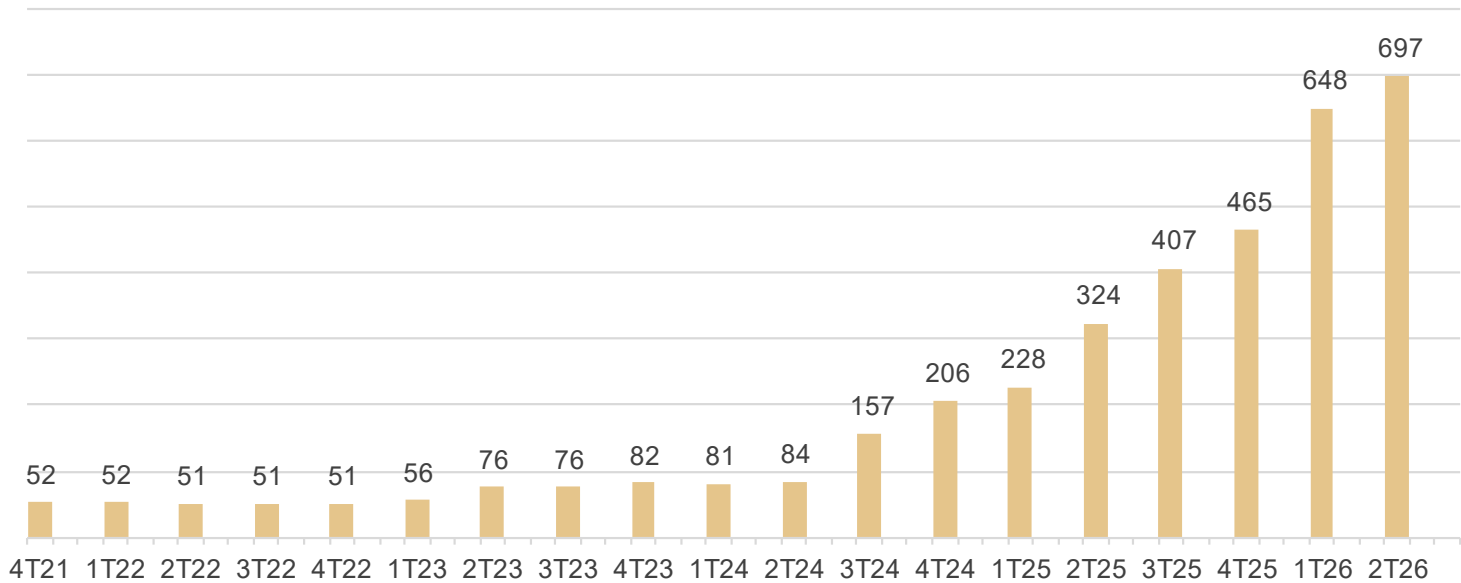
Liquidez das cotas

(em R\$ mil, últimos 12 meses)



Evolução da quantidade de cotistas

(em número de cotistas)



Operação do CRI

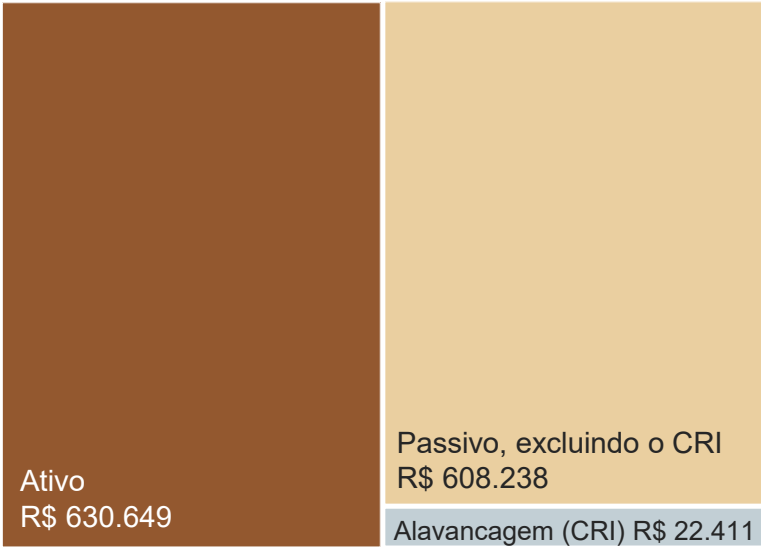
Detalhamento da operação do CRI

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 abr-26 R\$)	10.078.570	12.332.540

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

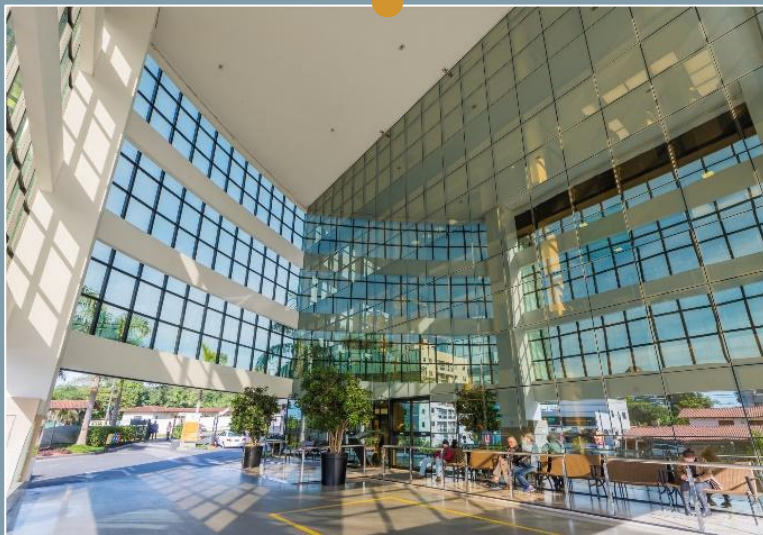
Região: Tatuapé
ABL: 6.356 m²
Vencimento de Contrato: 12/2033
Índice de reajuste: IPCA



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



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

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

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



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos



UNITAS BR|CAPITAL