

TJK
Renda Imobiliária
Fundo de Investimento
Imobiliário

TJKB11
relatório gerencial
setembro/2026



TJK Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 15 de setembro de 2026*

Código de negociação B3:
TJKB11

Administrador:
BR Capital DTVM S.A.

Escriturador:
BR Capital DTVM S.A.

Taxa de administração/gestão:
0,60% a.a. sobre o patrimônio líquido
(mínimo R\$ 39.660 mensais, data
base novembro de 2025, corrigidos
anualmente pelo IGP-M)

*PL e disponibilidades: posição de
30/09/26

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.



Patrimônio líquido:
R\$ 598.839.122,78

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 279,33

Valor de mercado da cota:
R\$ 251,90



Rendimento da cota no mês:
R\$ 2,90

ABL:
54.656 m²
39 ativos imobiliários

A área e a quantidade de ativos inclui o estacionamento da clínica de olhos.

Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário BRC-III
204.897

Disponibilidades:
R\$ 27.384.518,98

A variação das disponibilidades em relação ao mês anterior decorreu do recebimento de parte da amortização da venda do imóvel da Av. Pompeia

TJK

Renda Imobiliária

Estratégia de crescimento:

Conforme a estratégia de expansão do portfólio, em setembro de 2024 foram adquiridos dois novos ativos: um 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, o Fundo adquiriu posição no Fundo Imobiliário BRC III, o qual dispõe de ativo exclusivamente locado para um Centro de Terapia, Reabilitação e Retaguarda, localizado no bairro da Pompeia, ao lado do Hospital São Camilo. **Em setembro de 2026, o imóvel foi vendido. Portanto, o BRC III distribuirá o ganho de capital e amortizará o principal.**

Em abril de 2025, 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 5.360 m² 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 42.767 m² para 59.428 m² de área privativa total.

Com a venda do imóvel da Av. Pompeia, pertencente ao Fundo Imobiliário BRC III, a ABL passou para 54.656,14 m².

Destques e Comentários

O rendimento auferido no mês equivale a

113%

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

125%

do CDI líquido pelo valor de mercado da
cota

* Valores aproximados, com arredondamento de casas decimais

Distribuição de dividendos

O Fundo distribuiu, em 25 de setembro, **R\$ 2,90 por cota**, relacionado às receitas recebidas e às despesas incorridas entre os dias 16 de agosto e 15 de setembro de 2026, mantendo o mesmo patamar da distribuição do mês anterior, bem como o patamar observado ao longo de 2025 e de 2026.

Receita de locação e receita total

A receita de locação totalizou R\$ 5,21 milhões no período, apresentando aumento de 18,74% em comparação ao período anterior. A referida variação decorreu da receita acumulada da locação dos conjuntos do Edifício Neolink, que haviam sido postergados no mês anterior, e da normalização do repasse do excedente das locações recebidas pela securitizadora, pois o repasse referente a agosto ocorreu de forma antecipada em período anterior.

A receita total do período foi de R\$ 6,67 milhões, apresentando decréscimo de 1,14% em relação ao período anterior. A contribuição do ganho de capital para a receita total foi de aproximadamente R\$ 1,12 milhões. O ganho de capital decorre da venda de dois ativos, realizada em outubro de 2024, e está sendo distribuído de forma parcelada.

Os dividendos provenientes do investimento realizado no Fundo Imobiliário BRC III foram de R\$ 163,92 mil, apresentando aumento de 3,90% em relação ao valor recebido no mês anterior. O FII BRC III detinha como ativo um imóvel localizado no bairro da Pompeia, na cidade de São Paulo, locado para um Centro de Terapia, Reabilitação e Retaguarda.

O referido imóvel foi vendido em setembro de 2026, pelo valor líquido de R\$ 24.900.000. A transação gerou aproximadamente R\$ 3,72 milhões de ganho de capital. O ganho de capital será distribuído, e o principal amortizado. Em setembro, houve amortização de R\$ 19,9 milhões, o que justifica a variação no montantes das disponibilidades em comparação ao período anterior. Após o pagamento dos rendimentos e a conclusão da amortização das cotas, o FII TJK deixará de ser cotista do FII BRC III.

Despesas

As despesas operacionais somaram R\$ 159,18 mil, registrando redução de aproximadamente 23,02% em relação ao mês anterior. Essa variação ocorreu principalmente porque, neste mês, houve redução das despesas com taxa da CVM e com manutenção de ativos.

Indicadores Operacionais

Distribuição das unidades
por região
(por m² de ABL)

26% correspondem aos imóveis locados: para o Centro de Tratamento de Olhos e respectivo estacionamento, localizados em Joinville, estado de Santa Catarina

10% referem-se aos imóveis localizados na cidade do Rio de Janeiro



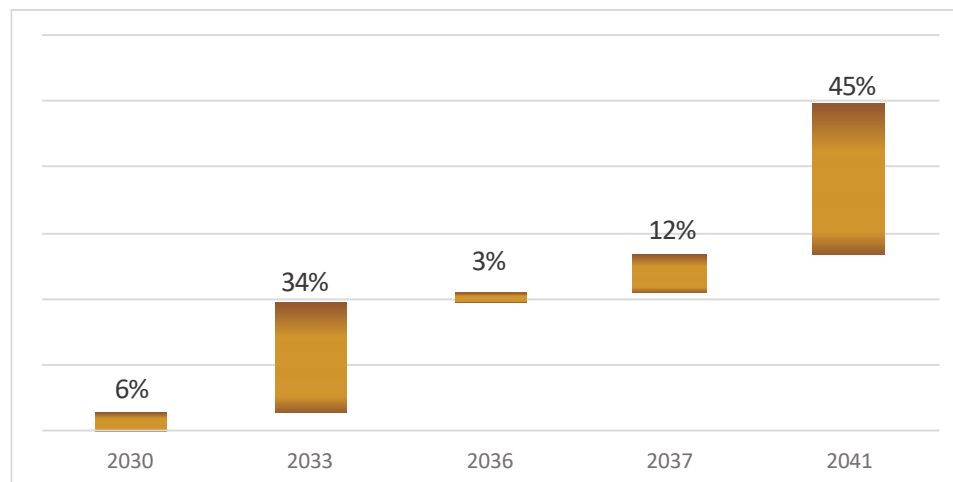
Ativos na cidade de São Paulo | 64%

WAULT | Weighted
Average of Unexpired Lease
Term

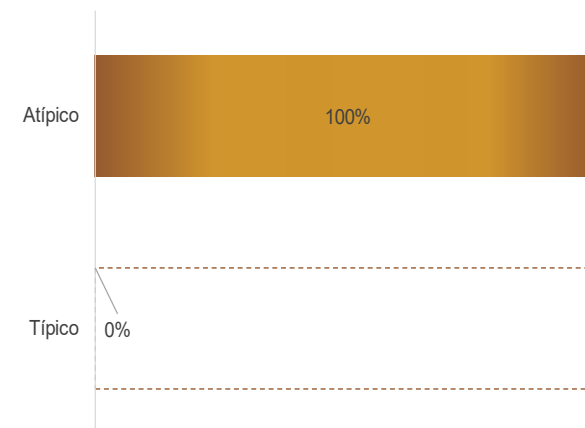
10,89
anos

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

Vencimento dos
contratos
de locação
(% do aluguel base)

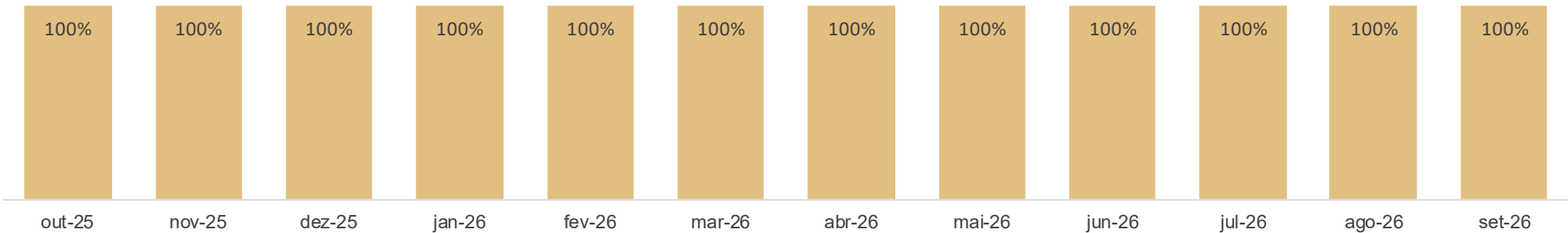


Distribuição
por tipo de
contrato
(% do aluguel base)



Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



Demonstração de Resultados

(valores em R\$)

	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	Acumulado 12 meses
Receita Operacional	6.409.063	6.983.286	6.769.653	6.693.731	6.743.708	6.666.764	65.506.856
Locação de imóveis	4.749.523	6.082.535	5.608.448	5.316.950	4.392.927	5.216.110	47.009.892
Ganho de capital decorrente da venda de imóveis	1.422.369	602.068	742.878	1.091.139	2.073.163	1.124.964	15.185.172
Investimentos em outros fundos	157.771	157.771	151.624	155.722	157.771	163.918	1.831.779
Outras receitas	79.400	140.912	266.703	129.921	119.847	161.772	1.480.012
Despesas	(216.307)	(785.184)	(585.512)	(486.266)	(512.791)	(468.862)	(6.073.439)
Despesas operacionais	(35.710)	(473.258)	(273.845)	(175.466)	(206.783)	(159.184)	(3.347.010)
Despesas administrativas	(180.597)	(311.927)	(311.667)	(310.799)	(306.008)	(309.678)	(2.726.429)
Resultado operacional disponível (Rodi)	6.192.756	6.198.101	6.184.141	6.207.466	6.230.917	6.197.902	59.433.417
Saldo de arredondamentos	(2.637)	(7.982)	5.979	9.624	(13.827)	19.188	4.902
Remuneração total distribuída	6.190.120	6.190.120	6.190.120	6.217.090	6.217.090	6.217.090	59.438.319
Remuneração por cota	2,90	2,90	2,90	2,90	2,90	2,90	34,40

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

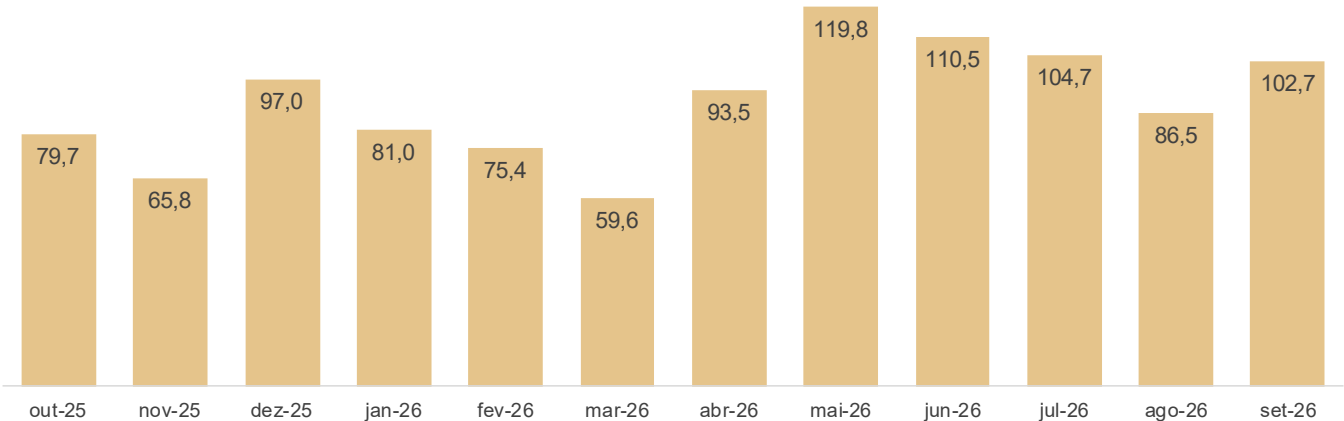
Remuneração

Receita recebida de locação de unidades por metro quadrado de ABL

(em R\$/m², últimos 12 meses)

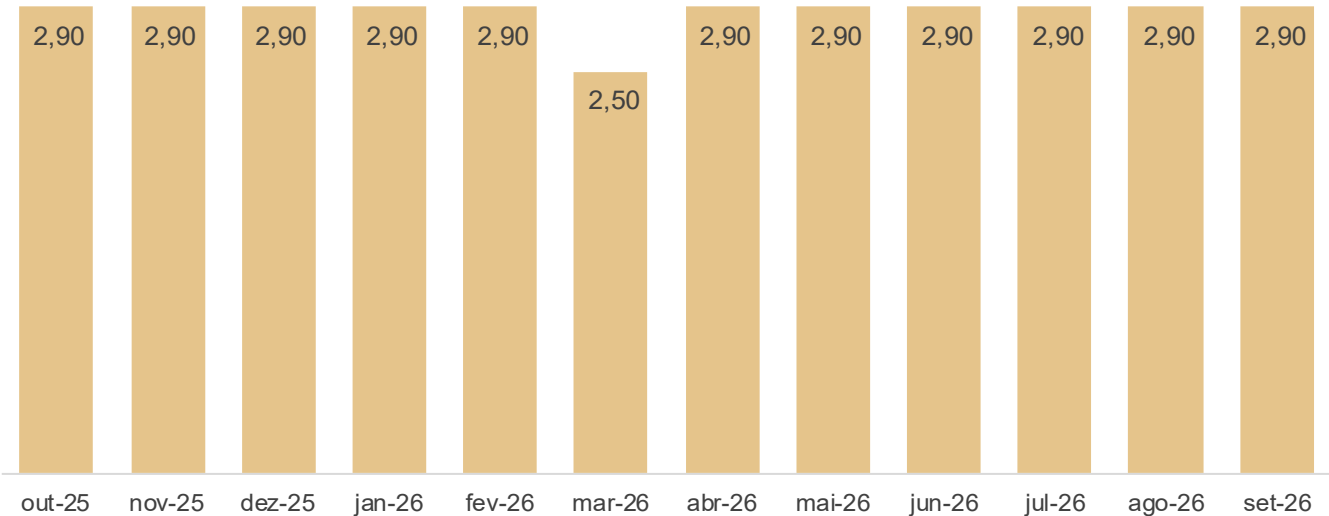
Em novembro de 2025, parte da receita de locação foi compensada após a data da apuração dos resultados, sendo apropriada no período subsequente, o que justifica a variação observada nesses meses, indicada no gráfico.

Em março de 2026, houve atraso no pagamento da locação dos imóveis Marselhesa, Tatuapé, Borba Gato e Avenida Brasil, locados para a rede de diagnósticos. Tais valores estão sendo pagos parceladamente, sendo que parte foi paga de abril a junho, com um valor mais elevado em maio. O saldo será pago em parcelas mensais, encerrando em outubro. Em abril, houve início da exigibilidade locatícia de três novos imóveis adquiridos em março. Em agosto de 2026, houve postergação do pagamento do imóvel do Ed. Neolink, bem como ausência do repasse da securitizadora.



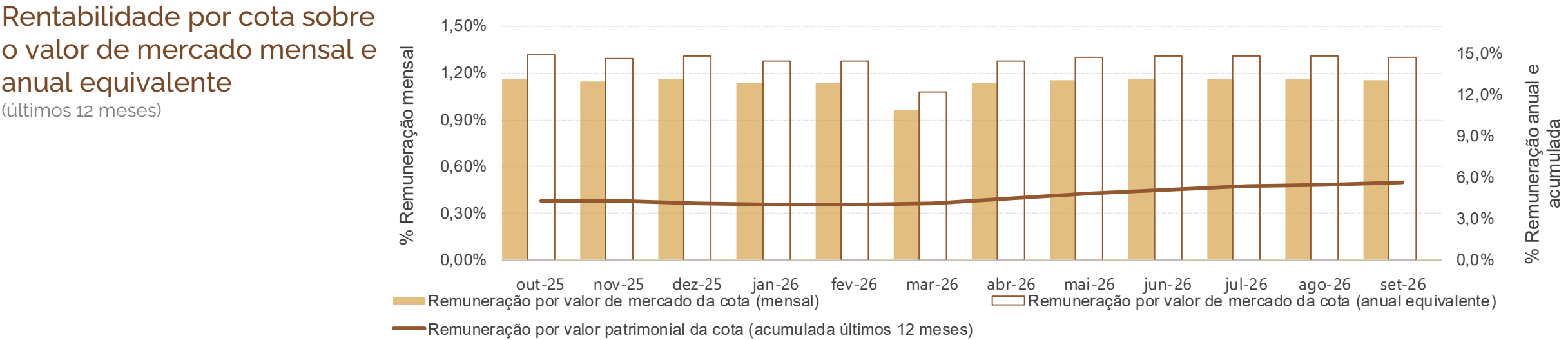
Remuneração por cota

(em R\$, últimos 12 meses)



Remuneração

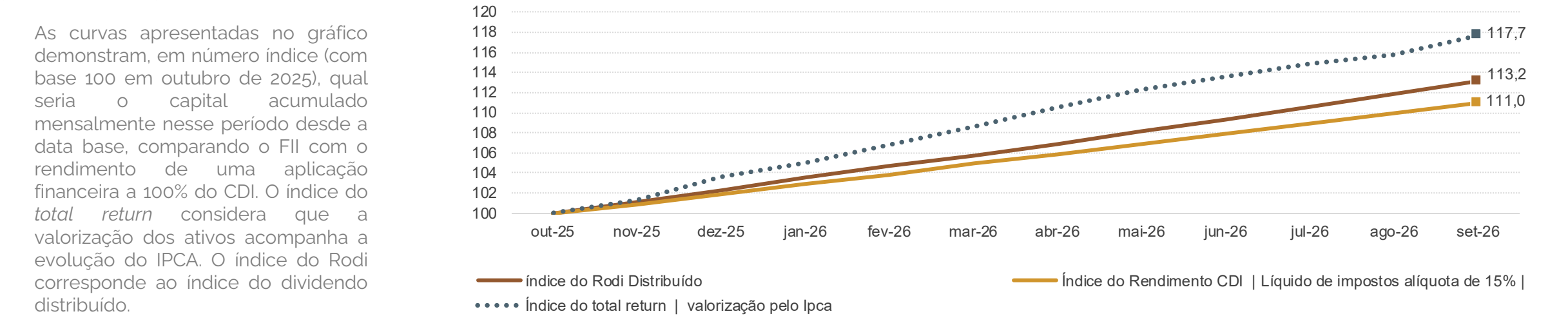
Rentabilidade por cota sobre o valor de mercado mensal e anual equivalente
(últimos 12 meses)



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

(últimos 12 meses)

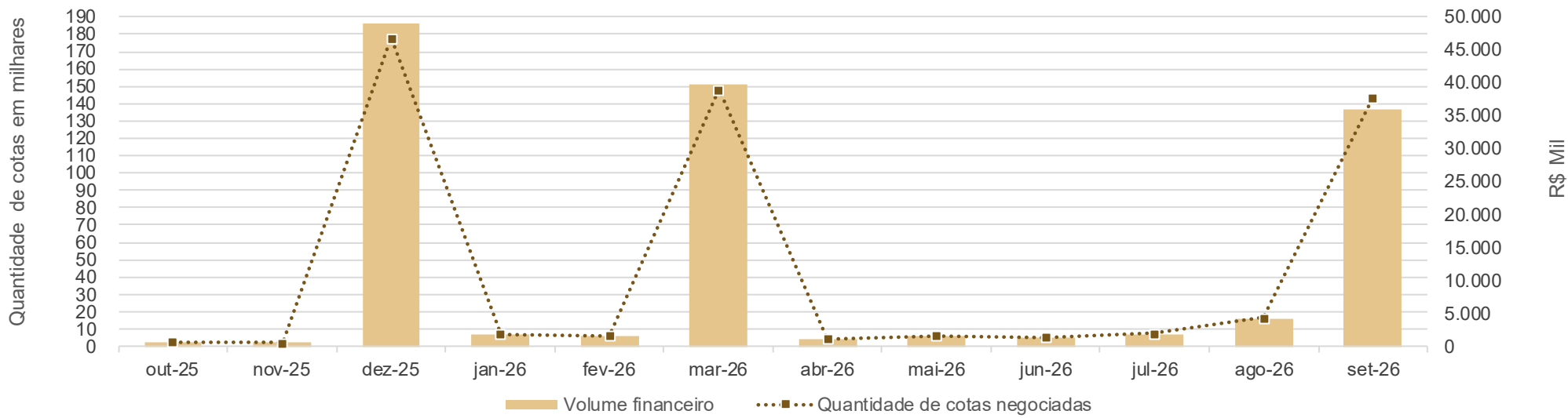
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em outubro de 2025), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI. O índice do *total return* considera que a valorização dos ativos acompanha a evolução do IPCA. O índice do Rodi corresponde ao índice do dividendo distribuído.



Liquidez

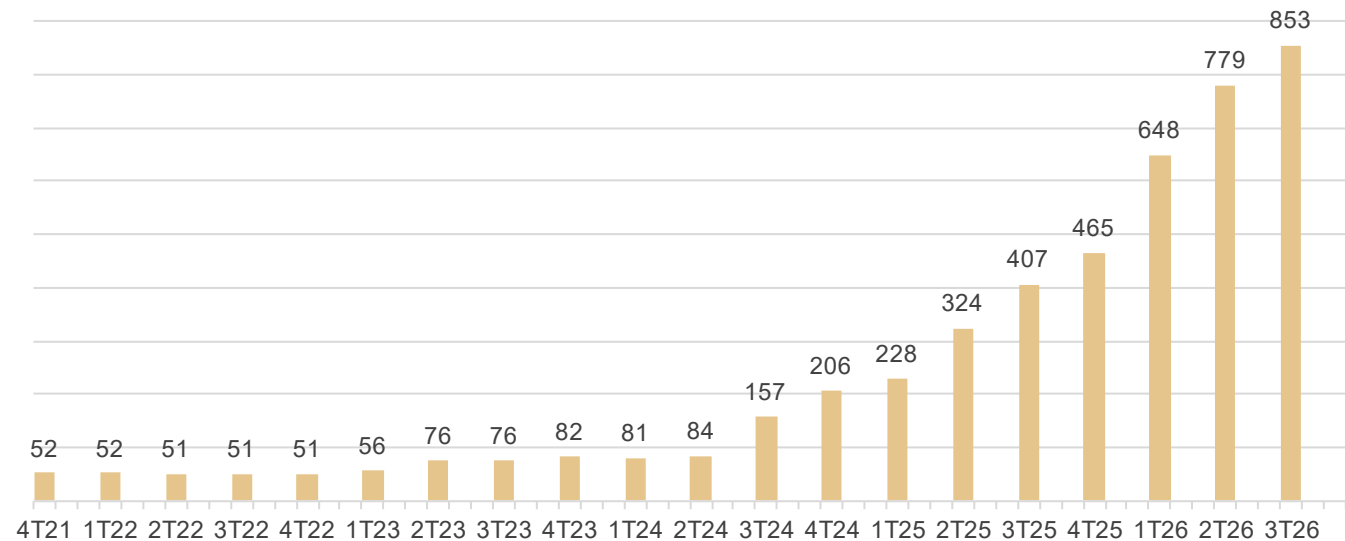
Liquidez das cotas

(em R\$ mil, últimos 12 meses)



Evolução da quantidade de cotistas

(em número de cotistas)



Operação do CRI

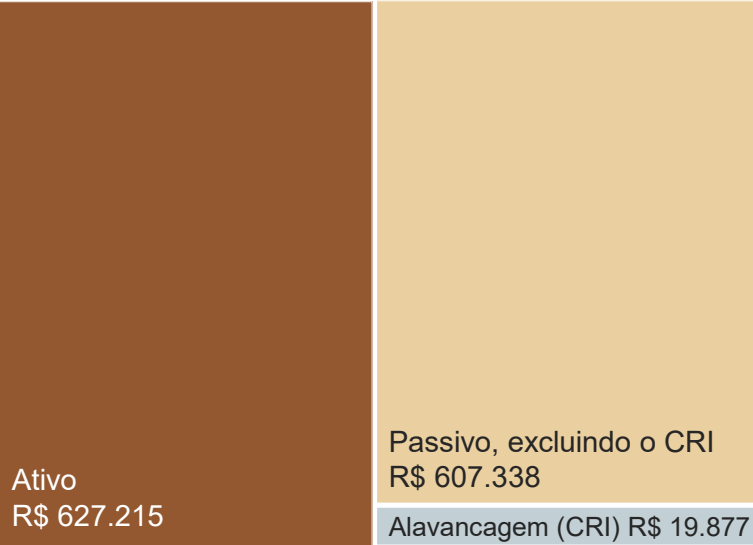
Detalhamento da operação do CRI

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 set-26 R\$)	8.121.085	11.756.328

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

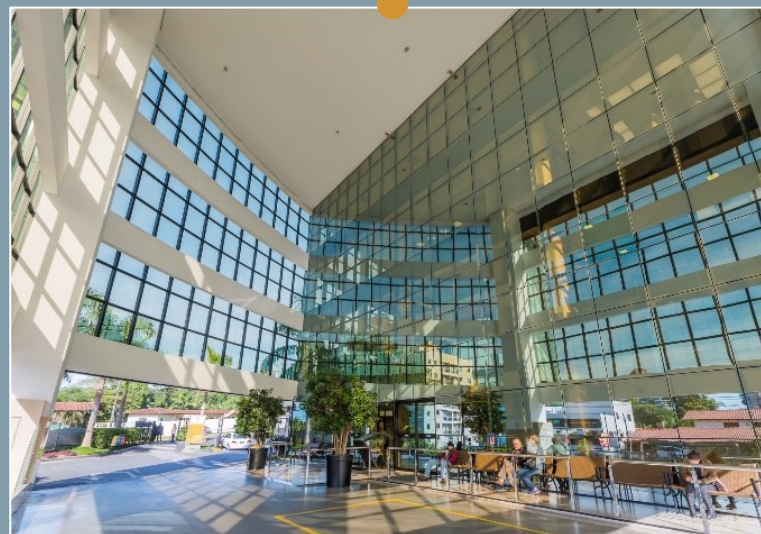
Região: Tatuapé
ABL: 6.356 m²
Vencimento de Contrato: 12/2033
Índice de reajuste: IPCA



Ed. Mykonos

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

Os Ativos



VENDIDO



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:	Pompeia - SP
ABL Edifício:	4.771,86 m ²
ABL corresponde à 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

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

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

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.brcapital.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.brcapital.com.br/site/conteudo/pagina/1,274+Fundo de Investimento Imobiliario TJK.html](https://www.brcapital.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

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

