

TJK  
Renda Imobiliária  
Fundo de Investimento  
Imobiliário

TJKB11  
relatório gerencial  
dezembro/2025



# TJK Renda Imobiliária

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 15 de dezembro 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  
31/12/25

## 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\$ 334.434.286,47

Valor Patrimonial da cota:  
R\$ 287,16

Valor de mercado da cota:  
R\$ 250,02

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\$ 6.251.364,12

# Destques e Comentários

## Distribuição de dividendos

O fundo distribuiu, em 26 de dezembro, **R\$ 2,90 por cota**, relacionado às receitas recebidas e às despesas incorridas entre os dias 16 de novembro e 15 de dezembro, mantendo-se no mesmo patamar desde abril de 2025.

## Receita de locação e receita total

A **receita de locação no período totalizou R\$ 3,3 milhões**, apresentando aumento de 47% em relação ao período anterior. Essa variação ocorreu porque, no mês anterior, a locação de um dos contratos foi compensada após o fechamento do período de apuração. Dessa forma, neste mês foi apropriado o valor retroativo.

A **receita total do período foi de R\$ 3,71 milhões**, mantendo-se em patamar similar ao período anterior, com um leve decréscimo de 0,47%. Essa variação ocorreu em decorrência da contribuição do ganho de capital na receita do mês. O ganho de capital 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\$ 156 mil**, apresentando variação positiva de 4% 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.

## Despesas

As despesas operacionais apresentaram redução de aproximadamente **R\$ 15 mil**, que corresponde a uma variação de 8% comparativamente ao mês anterior. Essa redução ocorreu porque no mês anterior houve despesas pontuais com serviços de terceiros.

O rendimento auferido no mês equivale a

97%

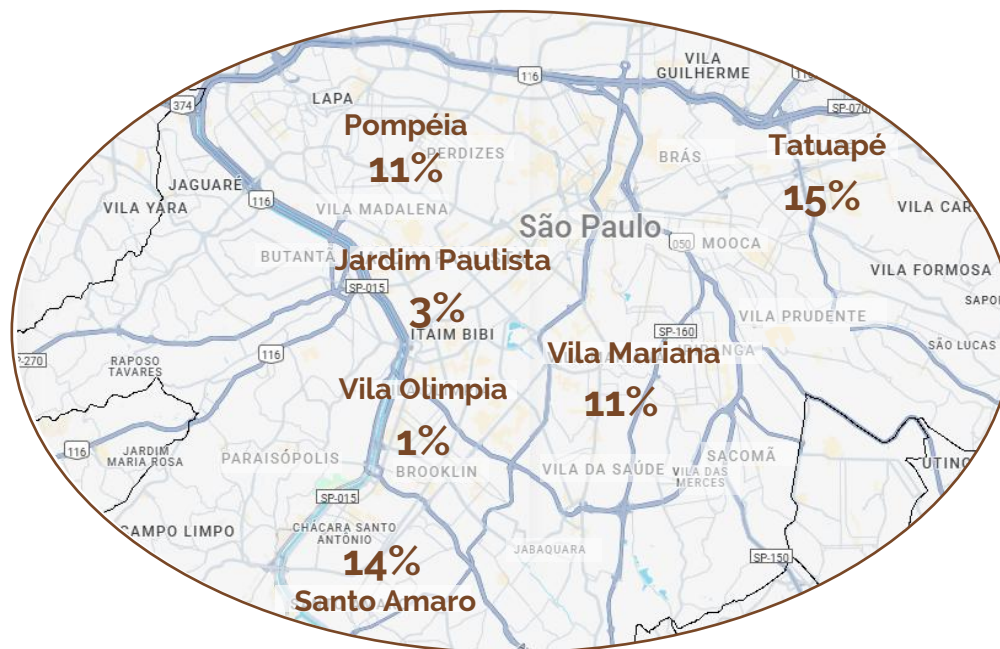
do CDI líquido no mesmo período pelo valor patrimonial da cota e

112%

do CDI líquido pelo valor de mercado da cota

(por m<sup>2</sup> de ABL)

12% referem-se aos imóveis localizados na cidade do Rio de Janeiro

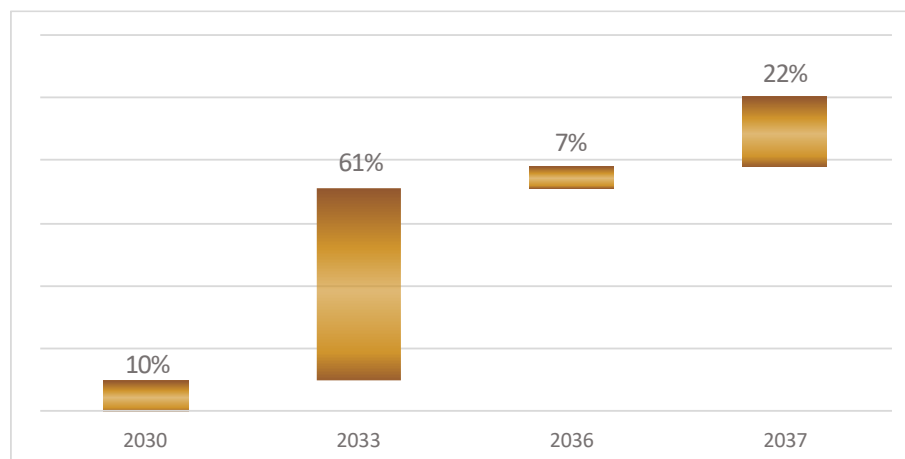


## WAULT | Weighted Average of Unexpired Lease Term

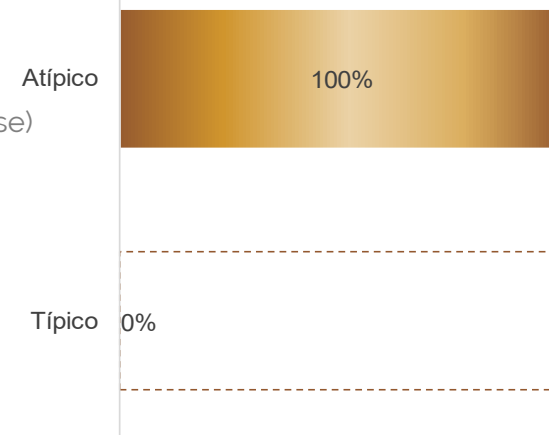
8,66  
anos

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

(% do aluguel base)

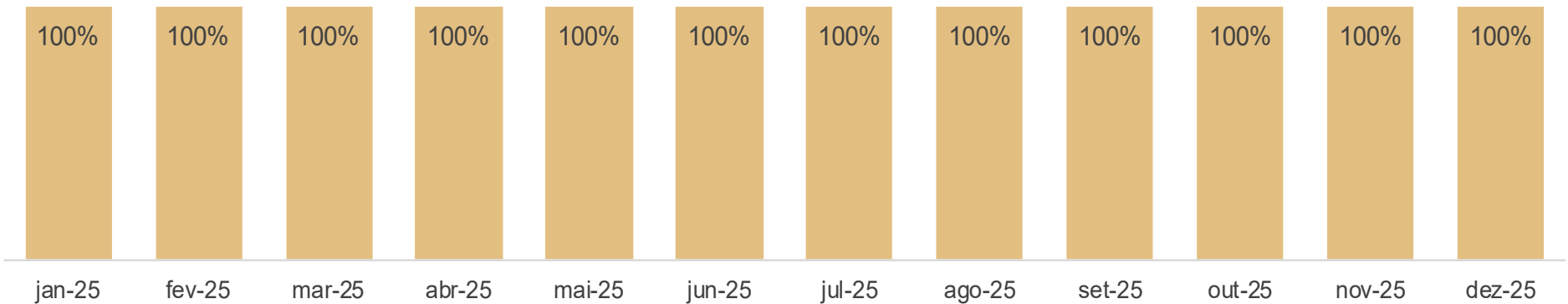


## (% do aluguel base)



# Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



## Demonstração de Resultados

(valores em R\$)

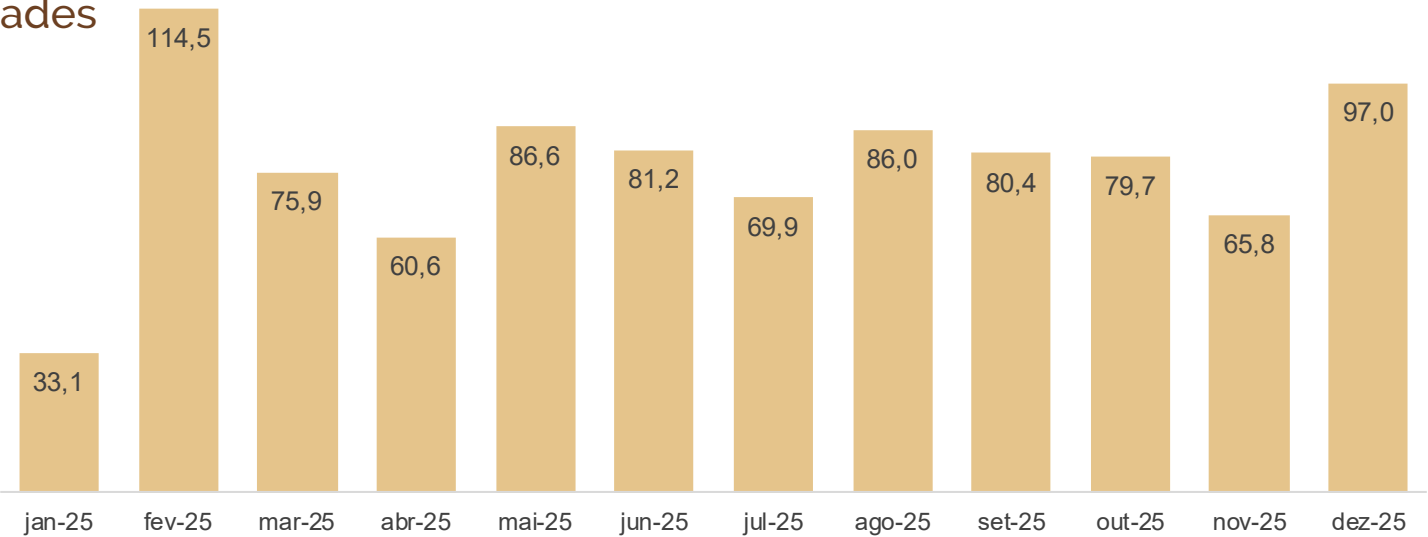
|                                                 | jul-25    | ago-25    | set-25    | out-25    | nov-25    | dez-25    | Acumulado 12 meses |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| Receita Operacional                             | 3.732.703 | 3.736.906 | 3.716.376 | 4.202.191 | 3.730.330 | 3.712.650 | 44.526.677         |
| Locação de imóveis                              | 2.384.545 | 2.932.334 | 2.744.479 | 2.719.797 | 2.245.047 | 3.309.906 | 29.966.437         |
| Ganho de capital decorrente da venda de imóveis | 1.145.143 | 605.161   | 768.532   | 1.273.372 | 1.159.261 | 110.295   | 11.442.800         |
| Investimentos em outros fundos                  | 145.477   | 155.722   | 151.624   | 151.624   | 149.575   | 155.722   | 1.742.024          |
| Outras receitas                                 | 57.538    | 43.689    | 51.741    | 57.398    | 176.447   | 136.728   | 1.375.416          |
| Despesas                                        | (356.502) | (353.540) | (341.783) | (826.145) | (350.106) | (334.241) | (4.849.352)        |
| Despesas operacionais                           | (194.540) | (194.620) | (181.635) | (665.016) | (189.304) | (174.124) | (3.023.164)        |
| Despesas administrativas                        | (161.963) | (158.920) | (160.149) | (161.128) | (160.802) | (160.118) | (1.826.188)        |
| Resultado operacional disponível (Rodi)         | 3.376.200 | 3.383.367 | 3.374.592 | 3.376.047 | 3.380.224 | 3.378.409 | 39.677.325         |
| Saldo de arredondamentos                        | 1.276     | (5.890)   | 2.884     | 1.430     | (2.748)   | (933)     | (7.234)            |
| Remuneração total distribuída                   | 3.377.476 | 3.377.476 | 3.377.476 | 3.377.476 | 3.377.476 | 3.377.476 | 39.670.091         |
| Remuneração por cota                            | 2,90      | 2,90      | 2,90      | 2,90      | 2,90      | 2,90      | 35,91              |

# Remuneração

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

(em R\$/m², últimos 12 meses)

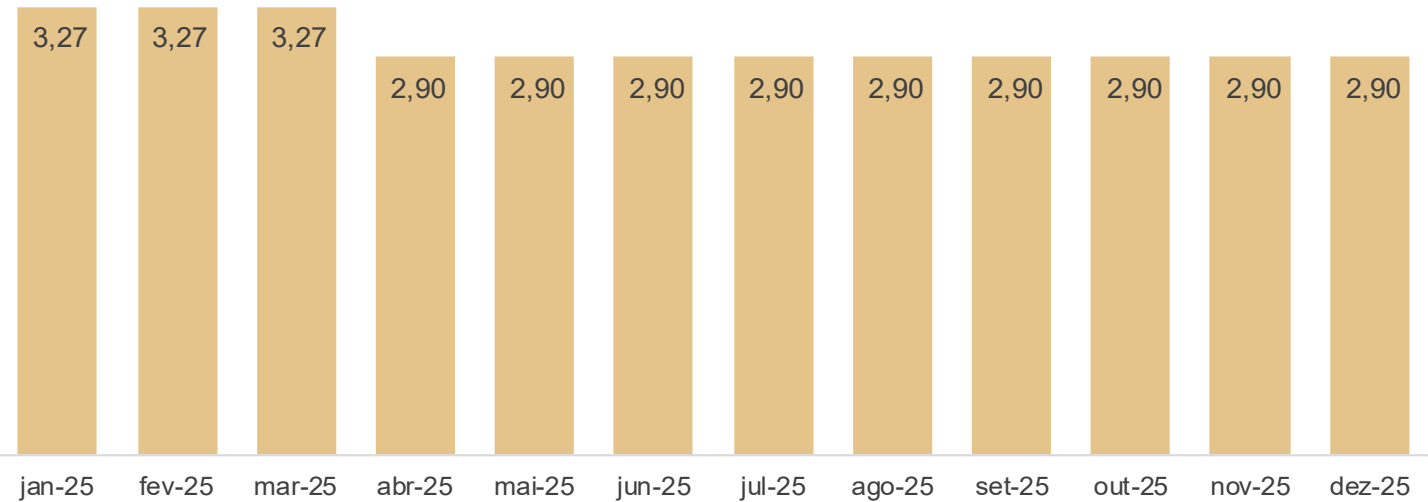
Em janeiro/25, abril/25, julho/25 e novembro/25, parte da receita de locação foi compensada após a data da apuração dos resultados, sendo apropriada no período subsequente, o que justifica a variação indicada no gráfico, nestes meses



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

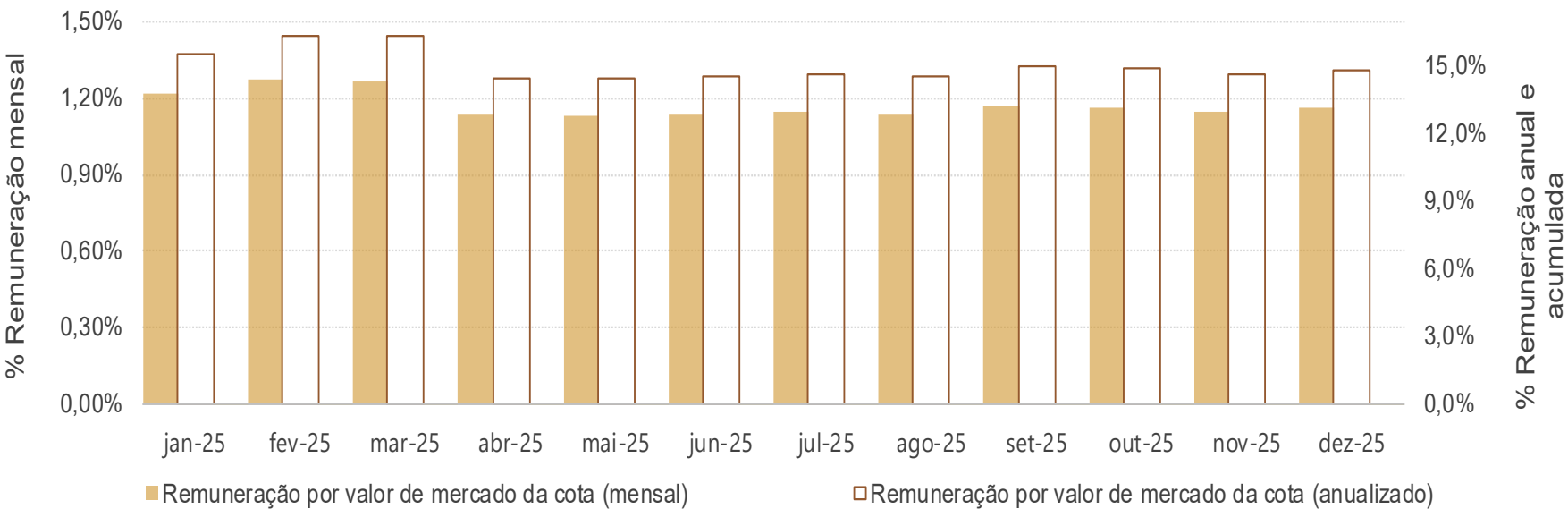
(em R\$, últimos 12 meses)



# Remuneração

Rentabilidade por cota sobre o valor de mercado mensal e anualizado

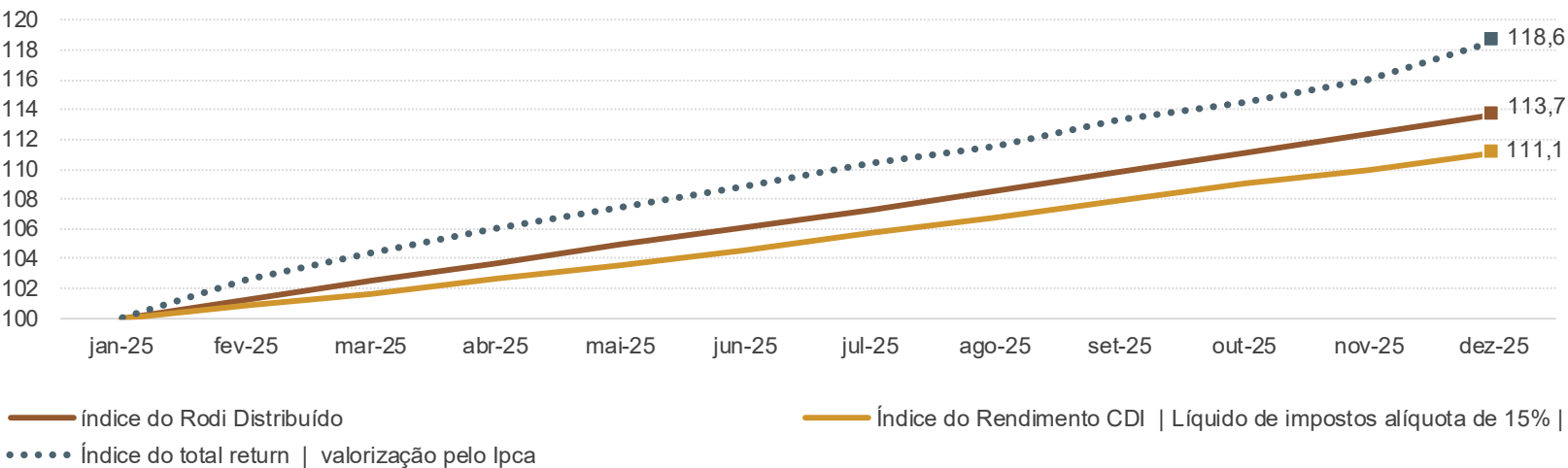
(últimos 12 meses)



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

(últimos 12 meses)

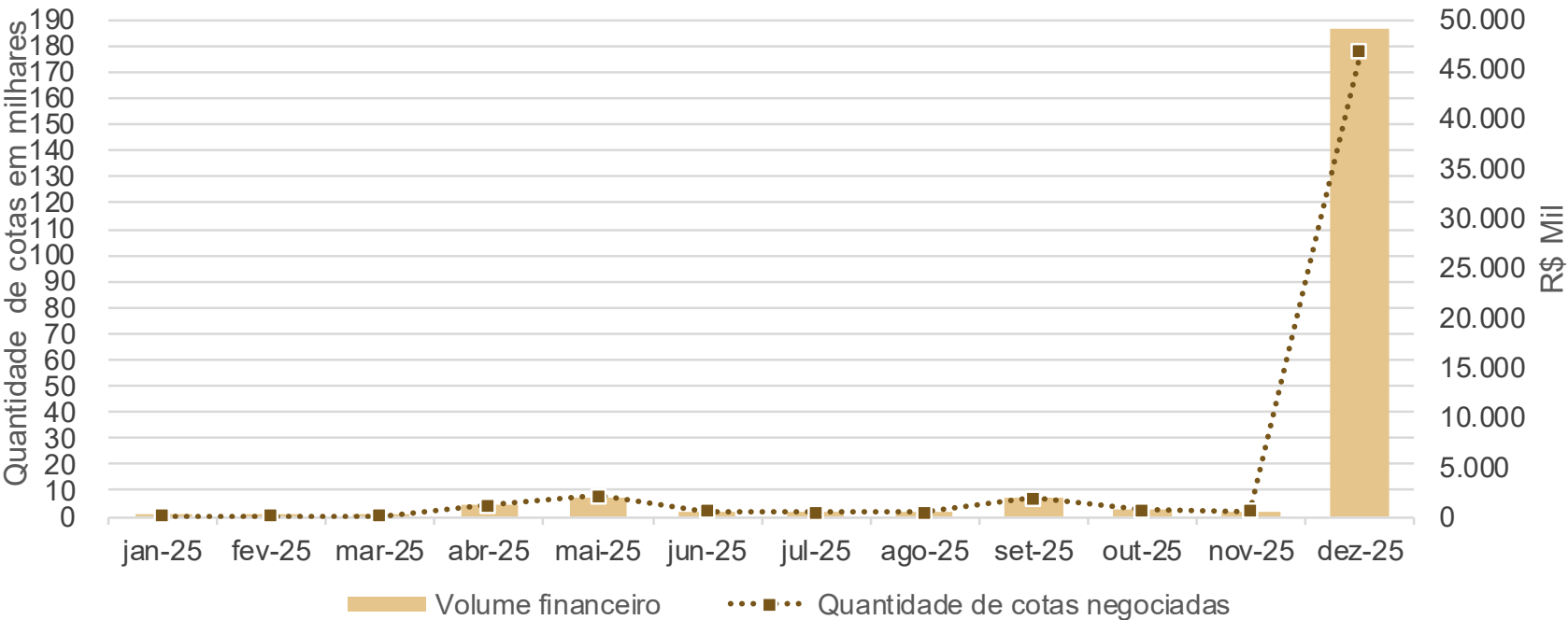
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em jan/25), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI. O índice do total return considera que a valorização dos ativos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



# Liquidez

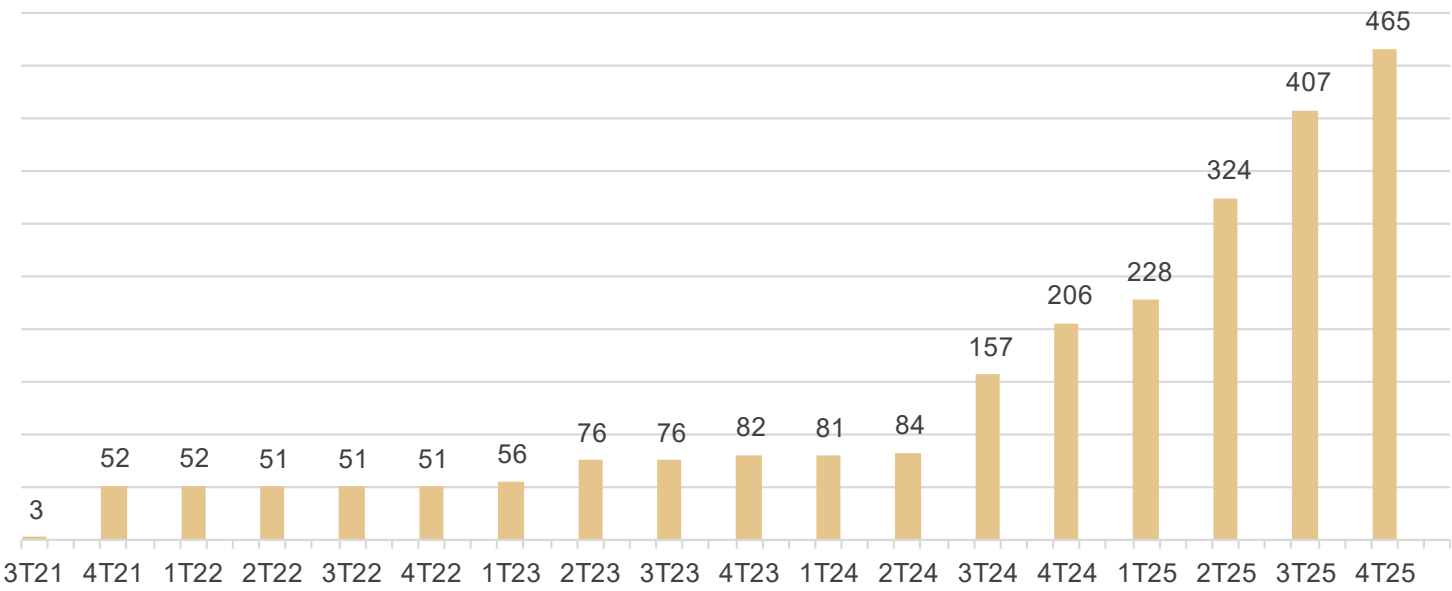
## Liquidez das cotas

(em R\$ mil, últimos 12 meses)



## Evolução da quantidade de cotistas

(em número de cotistas)



# Operação do CRI

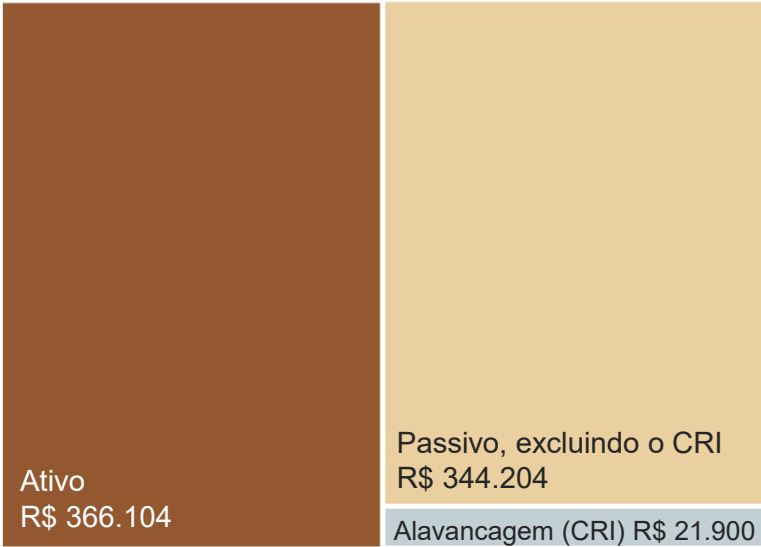
## Detalhamento da operação do CRI

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 dez-25   R\$)      | 10.086.790 | 11.812.741 |

# 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

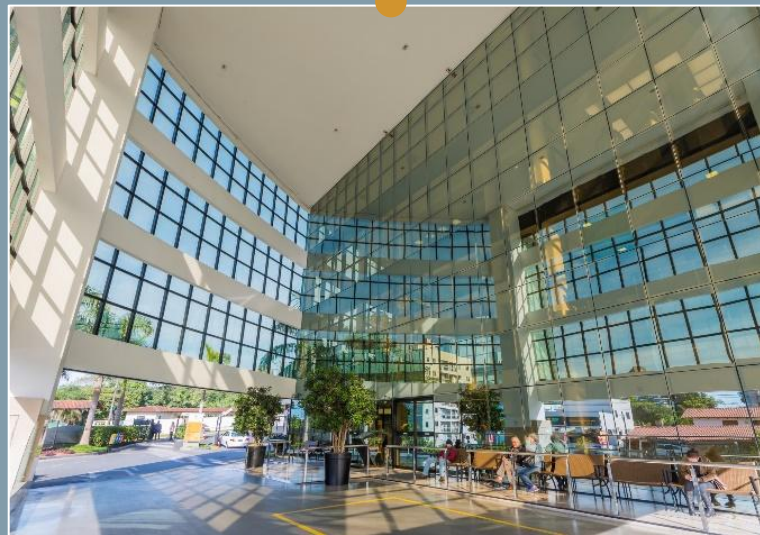
Região: Tatuapé  
ABL: 6.356 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 12/2033  
Índice de reajuste: IPCA



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)

OUVIDORIA 0800 777 3505 | [ouvidoria@brcapital.com.br](mailto:ouvidoria@brcapital.com.br)



Autorregulação  
**ANBIMA**

Administração Fiduciária



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos



UNITAS BR|CAPITAL