



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Hospital da Criança
(HCRI11)

Informativo Mensal Setembro 2022

Informações



Objeto e Perfil do Fundo

Aquisição do imóvel, bem como as benfeitorias e instalações que nele existirem, onde funciona o empreendimento imobiliário denominado Hospital da Criança, com vistas à sua exploração através de locação ou arrendamento.

O Hospital da Criança disponibiliza atualmente 71 leitos, sendo 51 de internação e 20 leitos de UTI Infantil, todos individuais e com banheiro privativo, assim o acompanhante pode ficar com a criança em tempo integral. A unidade possui brinquedotecas equipadas com brinquedos lúdicos e computadores, além de investir em ações de humanização. Em toda a sua extensão, é ambientada com decoração lúdica.

A unidade possui brinquedotecas equipadas com brinquedos, computadores, além de investir em ações de humanização e atividades lúdicas para melhorar o período de permanência das crianças e contribuir para a sua recuperação. Em toda a sua extensão, é ambientada com decorações temáticas que remetem ao espaço, com personagens astronautas.

Para oferecer o máximo de comodidade aos pacientes, o Hospital da Criança tem a retaguarda do centro de diagnósticos do Hospital São Luiz Unidade Jabaquara ao qual está associado por corredor subterrâneo (FII HNSLU).

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

¹Observando o valor mínimo mensal de R\$5.000,00. É incluído na taxa de administração o valor equivalente a até 0.30% ao ano à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração, conforme previsto no regulamento.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo
02/10/2000

Quantidade de Emissões
1

Administrador
BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração
2.00% sobre o rendimento
líquido mensal

**Área Locável do
Empreendimento**
5.518.20m²

Cotistas
3.067

Patrimônio Líquido
R\$ 59.962.597,07

Valor Patrimonial/Cota
R\$ 299,812985

Quantidade de Cotas
200.000,0000

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

Nota da Administradora

Conforme informado no último Relatório Mensal, a Administradora informou acerca das Ações Judiciais em curso e suas atualizações:

- Ações Revisionais de 2011 (Ação credora) x 2016 (Ação devedora): No dia 29/09/2022 o Fundo efetuou o pagamento do valor de R\$ 35.710,43 remanescente ao valor anteriormente informado de R\$ 146.003,35, que havia sido efetuado em 18/08/2022, e segue pleiteando o arquivamento de ambos os processos com resolução do mérito para que não seja demandado ao Fundo o pagamento da sucumbência no valor em torno de R\$ 831K, dado que - conforme Fato Relevante publicado em **14/06/2022** -, o Fundo já efetuou o pagamento de R\$ 1.001.396,39 (*net* entre as duas ações).

Valor total a provisionar	R\$ 1.012.713,78
Valor pago remanescente do <i>net</i> entre as Ações 2011 x 2016	R\$ 181.713,78
Sucumbência projetada da Ação de 2011	R\$ 831.000,00

Com o objetivo de fazer jus ao total supracitado em torno de R\$ 1M, a Administradora reteve 100% das Distribuições de Rendimento dos últimos 02 meses, conforme abaixo:

Total Retido	R\$ 856.932,52
Retenção de Distribuição de Rendimento (Comp. Julho/2022)	R\$ 503.880,21
Retenção de Distribuição de Rendimento (Comp. Agosto/2022)	R\$ 353.052,31
Saldo entre “Valor total a provisionar” e “Total Retido”	- R\$ 155.781,26

Caso o Fundo não seja intimado a efetuar o pagamento da dívida até o fim do semestre, o Fundo distribuirá o valor retido aos cotistas, conforme regulamentação aplicável.

- Ação Renovatória (2020): Laudo contábil foi juntado ao processo em 06/09/2022, conforme já informado, retroagindo o valor de aluguel mensal ao mês da referida Ação (Out/2020) a R\$ 389.000,00, o que impactaria ao Fundo um valor a devolver a Rede D’or em torno de R\$ 3.2M (valor nominal). O perito (i) Não respondeu aos quesitos apresentados sobre as características peculiares do imóvel para atividade hospitalar; (ii) Desviou da resposta quanto ao aluguel variável de 8% a ser calculado em cima do Faturamento Bruto, o que não é cumprido pela locatária; (iii) Considerou o índice do IGP-M para retroagir o valor de 2022 a 2020, sendo que o índice aplicado em 2021 foi o IPC-FIPE, dada a Ação Revisional de 2021; (iv) Considerou a taxa de aluguel (% sobre o valor de avaliação do imóvel) de 7%, sendo que o próprio parecer do laudo da locatária no passado considerou 11%. Dessa forma, o Fundo apresentou um novo laudo em 30/09/2022 considerando um valor de aluguel mensal para Out/2020 entre R\$ 645k e R\$ 764K. Vale ressaltar que o valor pago pela Rede D’or no referido mês era de R\$ 645.080,98.
- Ação Revisional de 2021: Se encontra em fase de perícia contábil ainda sem decisão em definitivo sobre o índice de reajuste. À depender do desfecho, o Fundo suscitará o assunto referente a não apresentação do faturamento bruto mensal por parte da locatária para aplicação do aluguel percentual de 8%.

Por último, a Administradora informa que está estudando a possibilidade de ingressar com uma nova ação de cobrança referente ao Faturamento Bruto já apresentado entre 2016 e 2017.



Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
0%	0%	0%	0%	0%	0%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	0%	0%	0%	100%	0%

Em Out/2021 foi reajustado pelo IPC-FIPE, por conta da Ação Revisional de Aluguel de 2021, conforme [cronologia](#).

Ocupação do Fundo



Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo foi de 100%.

Localização



Endereço: Rua das Perobas, 295 – Jabaquara, SP

Informativo Mensal Setembro 2022

Fotos do Empreendimento



Fotos do Empreendimento

Interação



Brinquedoteca



Fotos do Empreendimento

Pronto-Socorro



Unidades de Terapia Intensiva (UTI)



Fotos do Empreendimento

Centro Cirúrgico



Oncologia D'or



Fotos do Empreendimento

Radioterapia



Centro Médico



Fotos do Empreendimento

Centro de Diagnósticos



Para oferecer o máximo de comodidade aos pacientes, o Hospital da Criança tem a retaguarda do centro de diagnósticos do Hospital São Luiz Unidade Jabaquara, ao qual está associado, conforme fotos do corredor à direita.

Demonstração de Resultados



	Mar/22	Abr/22	Mai/22	Jun/22	Jul/22	Ago/22
Propriedades para Investimento	537.693	537.693	537.693	537.693	537.693	537.693
Outros Ativos Financeiros	3.256	3.510	11.820	10.848	1.993	6.287
Despesas Operacionais	-102.092	-24.144	-25.186	-24.317	6.967.347	-48.653
Lucro (prejuízo) líquido no período	438.857	517.034	521.483	524.224	7.507.032	495.327
Ajustes Patrimônio Líquido ⁱ	1.862	-9.863	4.749	-997.647	-7.003.152	-142.274
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Retenção de Rendimentos ⁱⁱ	-440720	-507.170	-947.982	1.469.997	503.880	353.052
Resultado Líquido	624.641	323.840	515.270	-	-	996.574

i Ajustes referentes as despesas operacionais

ii Até o final de Maio de 2022, o valor total retido foi de R\$ 1.469.997,38 para efetuar o pagamento do *net* entre a Ação de 2011 e da Ação de 2016, mas distribuiu o remanescente e o Lucro Líquido no valor total de R\$ 996.574,21 em Julho de 2022 referente a competência de Junho de 2022. Em tempo, conforme mencionado na Nota da Administradora, no slide 3, foi retido o valor total de R\$ 856.932,52 até a competência de Agosto de 2022.

O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora. no campo de Informativo Mensal:

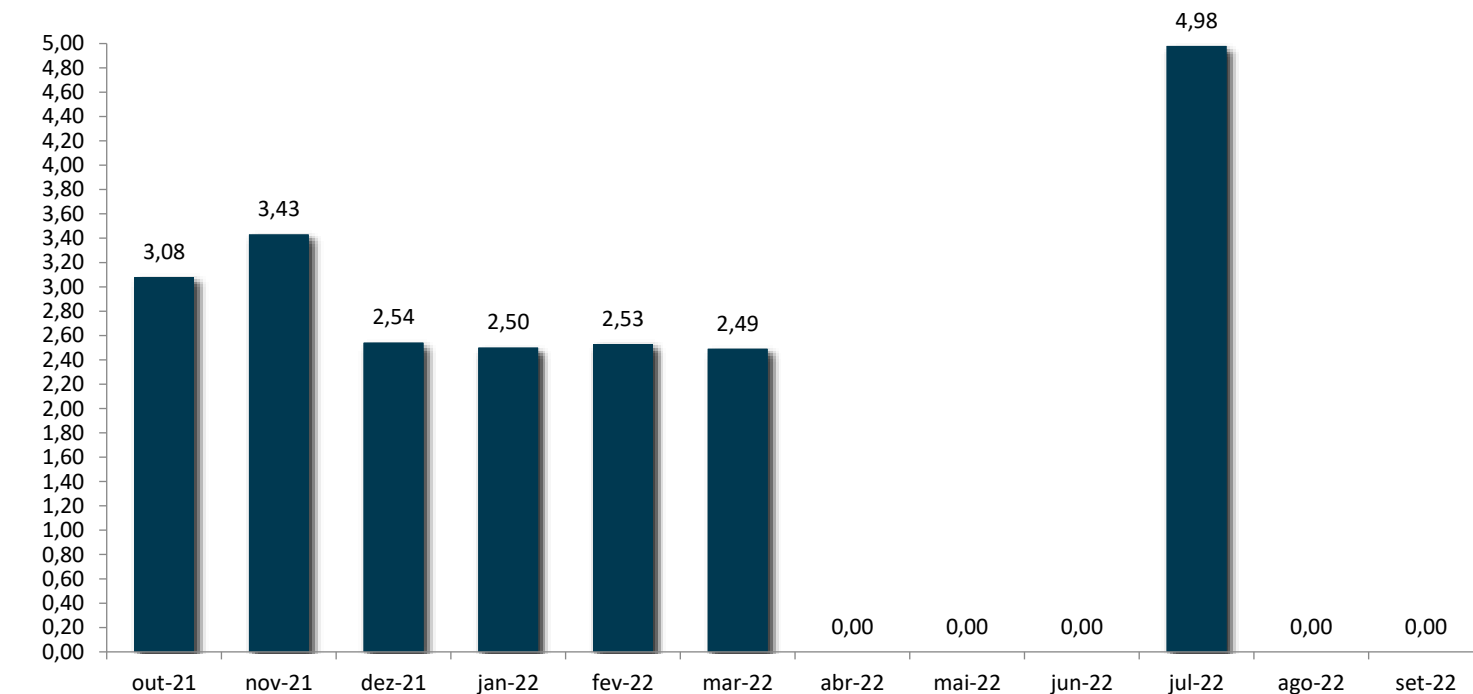
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306413/HOSPITAL_DA_CRIANCA_FII

Informativo Mensal Setembro 2022

Distribuição Mensal

O fundo deverá distribuir a seus cotistas 100% dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados calculados com base em disponibilidade de caixa. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre até o dia 20 do mês subsequente ao do recebimento do valor da locação a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

- **Data base:** 13/09/2022
- **Data de pagamento:** 20/09/2022
- **Rendimento:** R\$ 0,00
- **Mês de competência:** Ago/22
- **Mês de pagamento:** Set/22



R\$/cota

¹Conforme Fatos Relevantes de [08/04/2022](#), [13/05/2022](#), [14/06/2022](#) e de [15/08/2022](#), a Administradora informou que não haveria a distribuição de rendimento aos cotistas com pagamento em 20/04/2022 referente à competência de março de 2022, assim como em 20/05/2022 referente à competência de abril de 2022, bem como em 20/06/2022 referente a competência de maio de 2022, e em 20/08/2022 referente a competência de julho de 2022, respectivamente. No últimos dois meses, conforme Comunicado a Mercado datado de 13/09/2022, a Administradora informou que, em complemento ao último Fato Relevante datado de 15/08/2022, reteria a toda a distribuição de rendimento referente a competência de agosto de 2022.

Em tempo, a perspectiva é de reter em torno de R\$ 100K, conforme mencionado na “Nota da Administradora” no slide 3.

Mercado Secundário

As cotas do FII Hospital da Criança (HCRI11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil. Bolsa e Balcão.

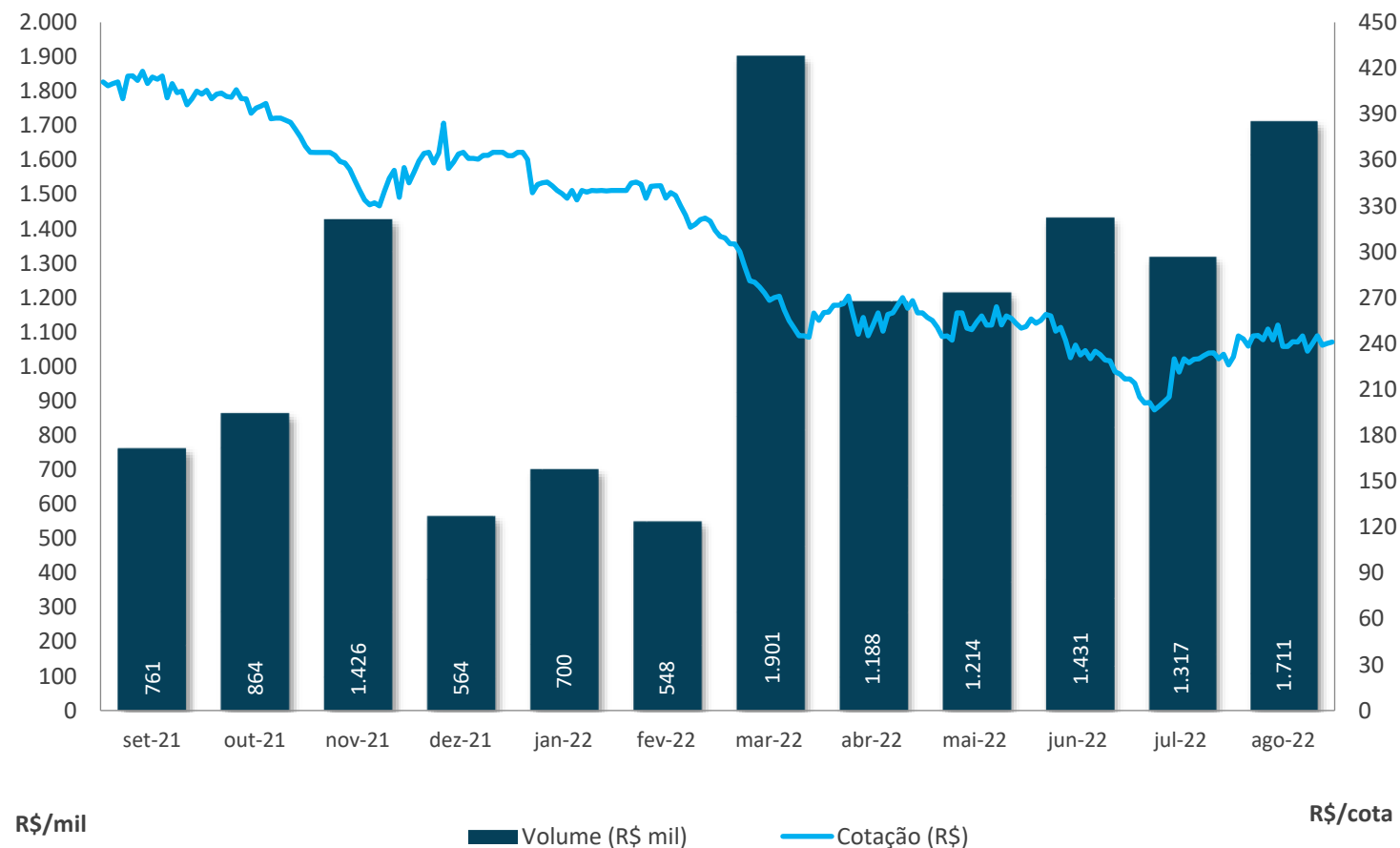
Cotas negociadas: 7.175

Cotação de fechamento: R\$242,02

Volume: R\$1.710.757,71

Mês de referência: Ago/22

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Setembro 2022

Updates

15/08/2022 - Fato Relevante informando que o Fundo Para fazer jus aos valores que o Fundo pode ser intimado a pagar, no âmbito das ações judiciais e no intuito de melhores esforços de atuação, realizará a retenção de 100% da distribuição de rendimentos da competência de julho de 2022. Contudo, a Administradora poderá realizar uma nova retenção de rendimento na competência de agosto de 2022, para fazer jus ao montante do saldo a pagar de, aproximadamente, R\$ 975 mil reais.

14/06/2022 - Fato Relevante informando que o Fundo conseguiu realizar o pagamento de R\$ 1.001.396,39.

13/05/2022 – Fato Relevante informando que não haverá a distribuição de rendimento aos cotistas com pagamento em 20/05/2022. referente à competência de abril de 2022.

25/04/2022 – Comunicado ao Mercado informando que o governo federal estendeu o prazo de entrega para declaração de Imposto de Renda para o dia 31/05/2022.

20/04/2022 – Comunicado ao Mercado informando que os Informes de Rendimentos PJ referentes ao 1 trimestre de 2022. serão disponibilizados através do Portal do Investidor.

08/04/2022 - Fato Relevante informando que o saldo devido pelo Fundo à locatária referente a diferença entre a Ação Credora (Ação Revisional de 2011) e Ação Devedora (Ação Revisional de 2016) é de, aproximadamente, R\$ 966.299.89 e. para fazer jus a esse valor. não haverá a distribuição de rendimento aos cotistas com pagamento em 20/04/2022. referente à competência de março de 2022.

23/03/2022 – Comunicado ao Mercado reforçando que os Informes de Rendimento já se encontram disponíveis no Portal do Investidor.

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)
- [Cronologia](#)

i:Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA. na forma da regulamentação aplicável.

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil. Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

Updates

Março/22 – A Administradora informa ao mercado e aos seus cotistas sobre a publicação das [Demonstrações financeiras](#) em 31 de dezembro de 2021 do Fundo: No item 15 referente a “Demandas Judiciais”. o parecer do auditor independente. como praxe. tem como obrigação provisionar o valor referente a Ação Judicial em que há probabilidade de perda. apenas. e não de ganho. Dessa forma. foi provisionado o valor da Ação Revisional de Aluguel de 2016 no Passivo do Fundo e não foi provisionado o valor à receber da Ação Revisional de 2011 em que o Fundo é credor. As duas Ações Revisionais de aluguel transitaram em julgado e estão em fase de discussão dos valores da diferença à pagar entre as duas ações. O Hospital propôs o cumprimento de sentença no valor de. aproximadamente. R\$ 730.000.00. Para maiores informações a respeito. a Administradora disponibiliza o andamento de todas as Ações Judiciais em [Cronologia Judicial](#).

10/02/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022. exclusivamente por meio digital. através do Portal do Investidor e disponibilizando um vídeo manual para melhor instruir os cotistas no acesso ao Portal.

19/01/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022. conforme previsto na Instrução Normativa RFB nº 2.060/2021. exclusivamente por meio digital. através do Portal do Investidor.

11/11/2021 –Fato Relevante referente a ação 1109419-94.2021.8.26. no qual foi determinado a substituição do índice de reajuste do IGPM pelo IPC/FIPE. que deveria acontecer em novembro de 2021. O ajuste referido impactará positivamente a distribuição de rendimentos em. aproximadamente. 9.90%.

18/05/2021 – Comunicado ao Mercado referente à solicitação de esclarecimentos sobre oscilação atípica.

22/05/2020 - Ata da Assembleia Geral Ordinária Foram recebidos votos de Cotistas representando. aproximadamente. 0.06% (seis centésimos por cento) das Cotas. sendo que a matéria colocada em deliberação. restou aprovada por unanimidade dos votos recebidos.

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)
- [Cronologia](#)

i:Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA. na forma da regulamentação aplicável.

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Ademais. documentos como Fatos Relevantes. Comunicados ao Mercado. Relatórios. Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil. Bolsa. Balcão (“B3”) e da Administradora.

Disclaimer



Dados de mercado, financeiros e gráficos:
referentes ao mês anterior do mês do relatório.
Demais dados: referentes ao mês do relatório.

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

ri.fundoslistados@btgpactual.com
Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

btgpactual.com

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.



