

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII HOSPITAL DA CRIANÇA

Dezembro 2023

SUMÁRIO

03	Informações
04	Principais Características
05	Nota da Administradora
06	Ocupação do Fundo
07	Fotos do Empreendimento
10	Localização
11	Demonstração de Resultados
12	Distribuição Mensal
13	Mercado Secundário
16	Updates
18	Disclaimer

Para uma melhor experiência de navegação,
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.

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](#). Para realizar o cadastro é necessário ir no campo “Novidades” e clicar em “Cadastre-se”.

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

3.085

Patrimônio Líquido

R\$ 62.411.469,79

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 312,057349

Quantidade de Cotas

200.000

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

NOTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora demonstra o resumo das retenções realizadas com o objetivo de fazer jus ao valor provisionado de R\$ 832.000,00, que tinha como objetivo efetuar o pagamento de um possível risco de Sucumbência da Ação de 2011, no qual foi efetivamente pago e a menor, conforme abaixo. A referida Ação foi encerrada. Entretanto, o valor remanescente segue provisionado, dado o risco de sucumbência da Ação de Execução de Título Extrajudicial de 2022:

Até a presente data	R\$ 589.277,20
Retenção de Distribuição de Rendimento (Pag. Julho/2022)	R\$ 503.880,21
Retenção de Distribuição de Rendimento (Pag. Agosto/2022)	R\$ 353.052,31
Retenção de Distribuição de Rendimento (Pag. Setembro/2022)	R\$ 156.000,00
Distribuição de Rendimento (Pag. Janeiro/2023)	- R\$ 180.932,52
Sucumbência da Ação de 2011	- R\$ 139.942,80
Pagamento efetivado com o objetivo de impugnar a decisão em desfavor do Fundo	- R\$ 102.780,00

Abaixo, segue o resumo do andamento das demais Ações Judiciais:

- Ação Renovatória (2020): **Conforme Fato Relevante datado de 22/08/2023**, foi publicada a sentença julgando improcedente e extinta a Ação Renovatória de Locação. A referida Decisão Judicial faz referência ao descumprimento da obrigação contratual pela Locatária de apresentar demonstrativo financeiro contendo as receitas da Locatária para cálculo do aluguel, tendo em vista que o do aluguel percentual, se aplicável, deveria ser apurado mensalmente com base no faturamento bruto da Locatária.
- Ação Revisional de 2021: **O juiz proferiu sentença, julgando parcialmente procedente o pedido da ação da Rede D'or.** Dessa forma, a substituição do índice de IGP-M pelo IPC divulgado pela Fipe passou a ser devido apenas no aluguel vencido em 10/11/2021. Por isso, a Administradora efetuou a cobrança da Locatária no valor da diferença entre o IGP-M e o IPC-FIPE desde o aluguel vencido em 10/11/2022. O valor nominal da diferença foi efetuada em 10 de novembro de 2023, conforme [Fato Relevante](#).
- Ação de Execução de Título Extrajudicial de 2022: **Fundo efetuou em 16/05/23 o pagamento de R\$ 102.780,00 referente a guia de custas para seguir com o andamento da Ação, dado que a última decisão tenha sido em favor da RD, de que a cobrança dos valores tenha prescrito.** O Fundo ingressou com essa ação em prol de executar uma diferença nominal de aluguel no importe de R\$ 941.125,02, uma vez que o aluguel percentual apurado no período de agosto de 2016 a maio de 2017 fora maior que o aluguel mensal pago pela Locatária, com base nos valores informados de Faturamento Bruto da própria Locatária nos meses em questão. Em 29/11/2022, foi proferido despacho determinando a citação da Rede D'Or para pagar o débito em torno de R\$ 3M atualizados. Posteriormente a isso, a Rede Dor manifestou-se nos autos, informando a contratação de seguro para garantia desta execução, bem como sinalizou que fará sua defesa completa dentro do prazo legal. Entretanto, a locatária se defendeu nos autos através de Embargos à Execução. Em 09/02 foi proferida decisão, deferindo o pedido de efeito suspensivo e determinando a suspensão da execução até o julgamento dos embargos à execução. O Fundo já se manifestou.
- Ação de Exibição de Documentos de 2022: Conforme Comunicado a Mercado de 11/09/2023, foi informado que a Administradora ajuizou uma Nova Ação, por meio da qual o Fundo requer que o Hospital apresente seus demonstrativos financeiros e os balanços patrimoniais, contendo as receitas brutas mensais, desde o mês de junho de 2017.
- Por último, o Fundo tomou ciência na data de 08/01/2024, que a Rede D'or ingressou com uma nova ação judicial em prol de anular a cláusula que prevê o aluguel percentual. No mesmo dia, o Fundo se apresentou ao TJSP e tomou ciência de que a juíza havia indeferido a liminar em benefício da locatária. Ambas as partes precisam se manifestar.

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%

Por conta da Ação Revisional de Aluguel de 2021, em Out/2021 o aluguel mensal foi reajustado pelo IPC-FIPE e permaneceu até a última decisão judicial, que ocorreu em 26/08/2023 alterando novamente o índice para IGP-M desde o ano de 2022. A Administradora fez jus as diferenças.

Ocupação do Fundo

Ocupado
100%

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO

Internação



Internação



Brinquedoteca



Pronto-Socorro



Unidades de Terapia Intensiva (UTI)



Centro Cirúrgico



Oncologia D'or



Radioterapia



Centro Médico



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.



LOCALIZAÇÃO



Endereço:

Rua das Perobas, 295 – Jabaquara, SP

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Jun/23	Jul/23	Ago/2023	Set/2023	Out/2023	Nov/23
Propriedades para Investimento	555.168	555.168	555.168	555.168	869.865	547.327
Outros Ativos Financeiros	9.920	10.259	10.684	9.644	10.609	10.861
Despesas Operacionais	-32.585	-32.933	-32.572	-32.702	-42.855	-34.658
Lucro (prejuízo) líquido no período	532.503	532.494	533.279	532.111	837.619	523.530
Ajustesⁱ	4.250	-13.550	4.250	800	4.250	4.450
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	536.753	518.943	537.529	532.911	841.869	527.980

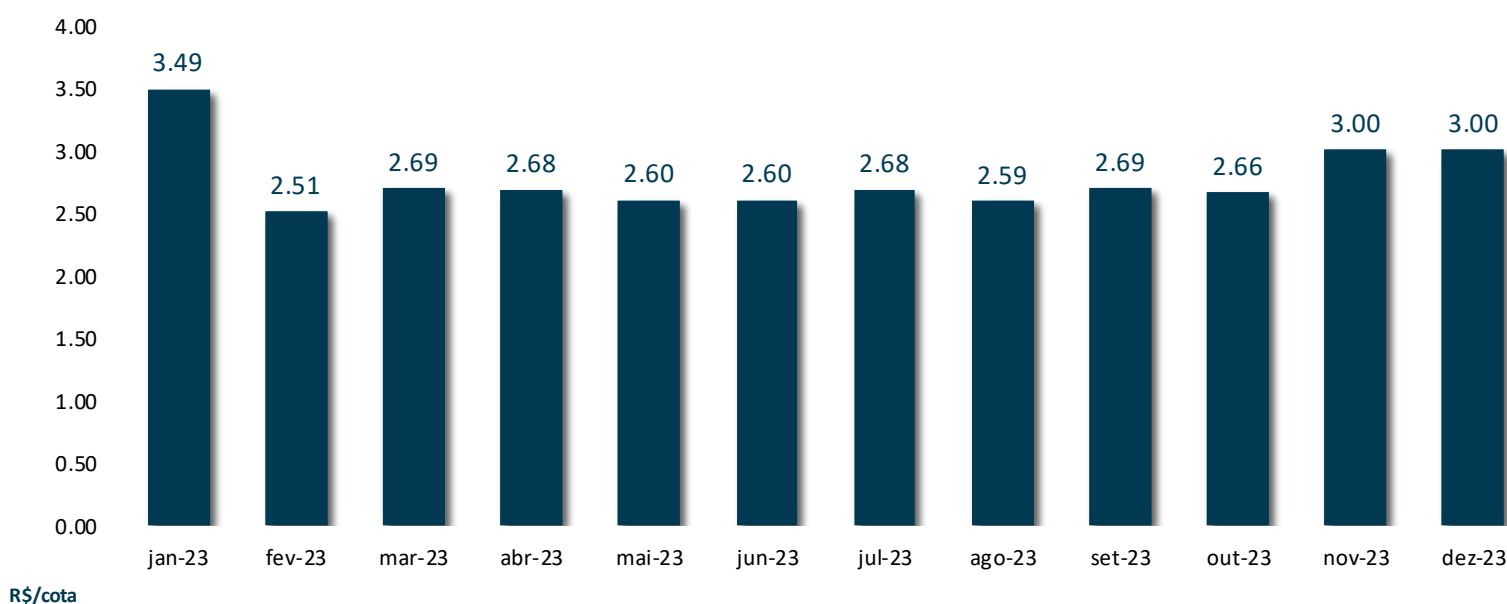
ⁱ Ajustes referentes as despesas operacionais.

O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal https://www.btgactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306413/HOSPITAL_DA_CRIANCA_FII

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:** 13/12/2023
- **Data de pagamento:** 20/12/2023
- **Rendimento:** 3
- **Mês de competência:** Nov/24
- **Mês de pagamento:** Dez/23



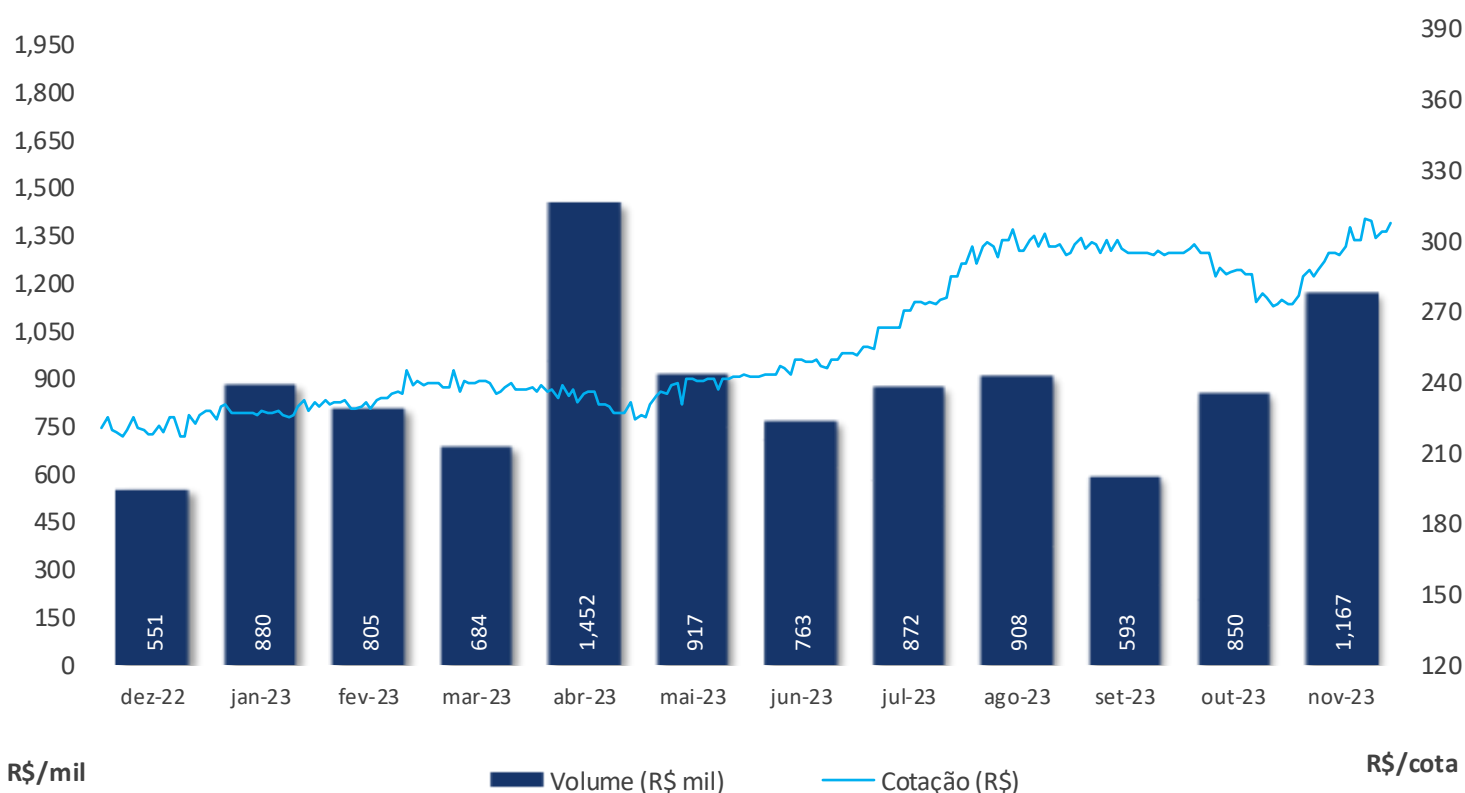
¹Conforme informado na Nota da Administradora, não houve Distribuição de Rendimentos nos meses de Abril, Maio, Junho, Agosto e Setembro de 2022 para fazer jus aos valores judiciais que estão detalhados na página 5 deste Relatório. Já no mês de Outubro de 2022, houve a retenção de R\$ 156K.

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 3.918
- **Cotação de fechamento:** R\$308,00
- **Volume:** R\$1.166.785,95
- **Mês de referência:** NOV/23

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

UPDATES

24/11/2022 - Fato Relevante Informando que o Fundo distribuiu, na data de ontem (23 de novembro de 2022), Ação Judicial de Execução de Título Extrajudicial em desfavor da Rede D'Or, a qual passou a tramitar na 6ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara de São Paulo/SP sob o nº 1026735-78.2022.8.26.0003.

Por meio da referida Ação Judicial, o Fundo busca executar uma diferença nominal de aluguel no importe de R\$ 941.125,02, que deverá ser corrigida com multa, juros e correção monetária até a data de pagamento, caso assim decidido, uma vez que o aluguel percentual apurado nesse período fora maior que o aluguel mensal pago pela Locatária no referido período.

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.

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.

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.

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.

UPDATES

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.

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.

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FIIs 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>

Contato

Relações com Investidores

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

[btgpactual.com](https://www.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, conseqüentemente, 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.

