

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII HOSPITAL DA CRIANÇA

Dezembro 2022



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

3.073

Patrimônio Líquido

R\$ 59.990.809,18

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 299,954046

Quantidade de Cotas

200.000

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

NOTA DA ADMINISTRADORA

Ao longo do ano de 2022, houve Trânsito em Julgado de 02 Ações Revisionais de Aluguel em curso do Fundo dos anos de referência de 2011 e 2016, em que o Fundo era credor na de 2011 e devedor na de 2016, sendo o Fundo obrigado a efetuar o pagamento no valor de R\$ 1.001.396,39 (*net* entre as duas ações).

Além disso, o Fundo ingressou com uma nova Ação Judicial 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. Dado o recesso, é possível que haja nova manifestação ainda no mês de Janeiro de 2023.

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

- Ações Revisionais de 2011 (Ação credora) x 2016 (Ação devedora): Após o pagamento do *net* entre as duas ações, o Fundo está solicitando arquivamento dos processos. Em tempo, é possível que o Fundo seja condenado a efetuar o pagamento em honorários de sucumbência de R\$ 832K com relação a Revisional de 2011, apesar de que a última condenação do juiz - em 10/11/2022 – tenha limitado os honorários a R\$ 131.840,00.

Abaixo, resumo para fazer jus ao valor provisionado:

Até a presente data	R\$ 832.000,00
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

- 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: Encontra-se 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%.

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](#), e permanecerá até que o Fundo tenha um novo parecer do judiciário.

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



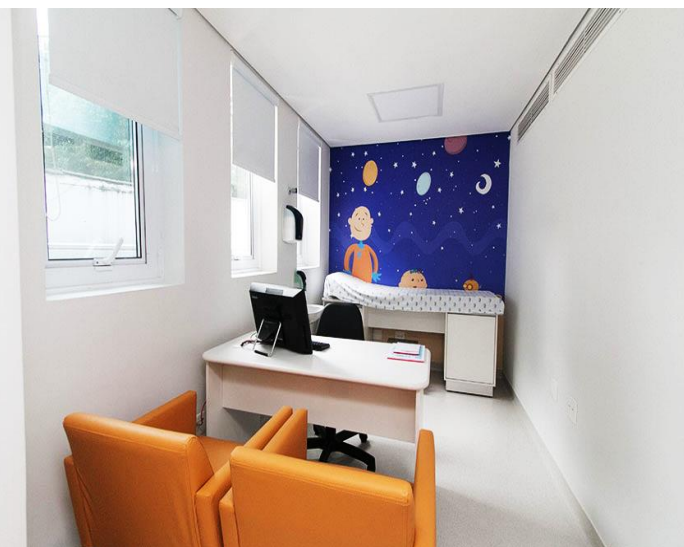
Unidades de Terapia Intensiva (UTI)



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/22	Jul/22	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22
Propriedades para Investimento	537.693	537.693	537.693	537.693	555.168	555.168
Outros Ativos Financeiros	1.993	6.287	6.287	9.090	10.112	11.859
Despesas Operacionais	6.967.347	-48.653	-48.653	-48.725	-71.522	-83.217
Lucro (prejuízo) líquido no período	7.507.032	495.327	495.327	498.057	493.758	483.810
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	-	-	996.574	466.096	497.506	486.059

i Ajustes referentes as despesas operacionais.

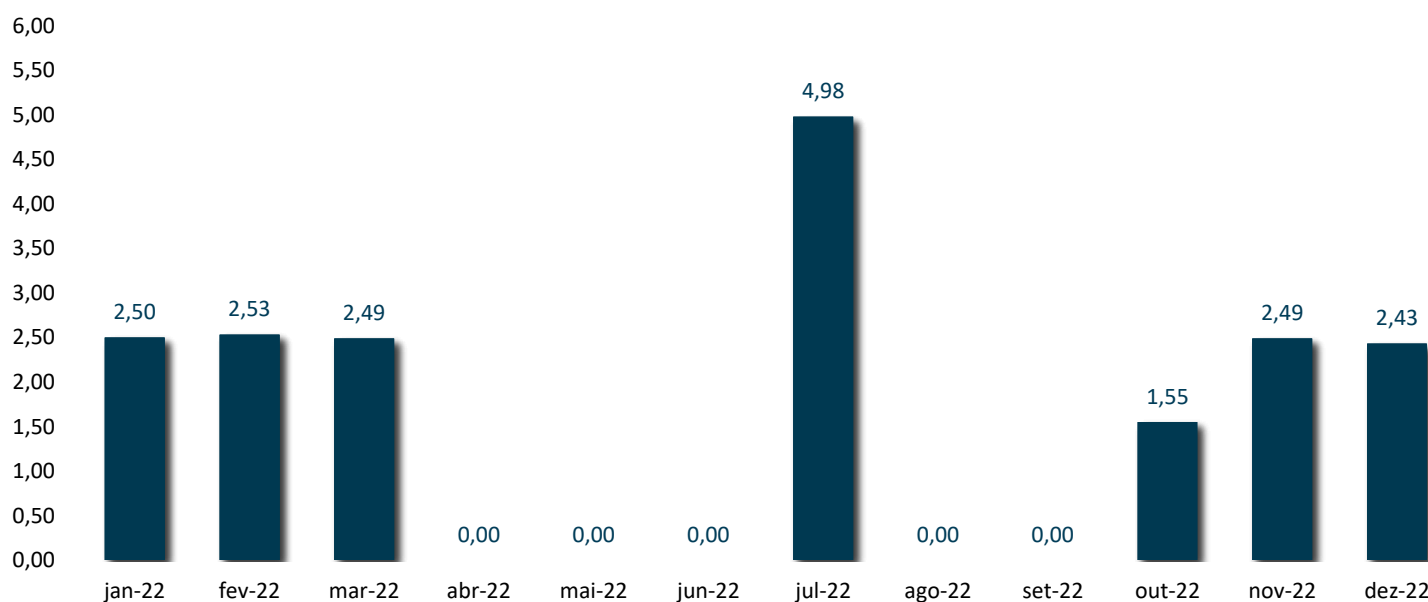
ii Até o final de Maio de 2022, o valor total retido foi de R\$ 1.469.997,38 para efetuar o pagamento do net entre a Ação de 2011 e da Ação de 2016, mas distribuiu o remanescente e o Lucro Líquido no valor total de R\$ 996.574,21 em Julho de 2022. Até a presente data o Fundo detém de R\$ 832.000,00 para pagamento da sucumbência da Ação Judicial de 2011.

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

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:** 13/12/2022
- **Data de pagamento:** 20/12/2022
- **Rendimento:** 2.43029515
- **Mês de competência:** Nov/22
- **Mês de pagamento:** Dez/22



R\$/cota

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. No mês de Julho de 2022, entretanto, houve a distribuição do valor retido e não utilizado. Já no mês de Outubro de 2022, houve a retenção de R\$ 156K.

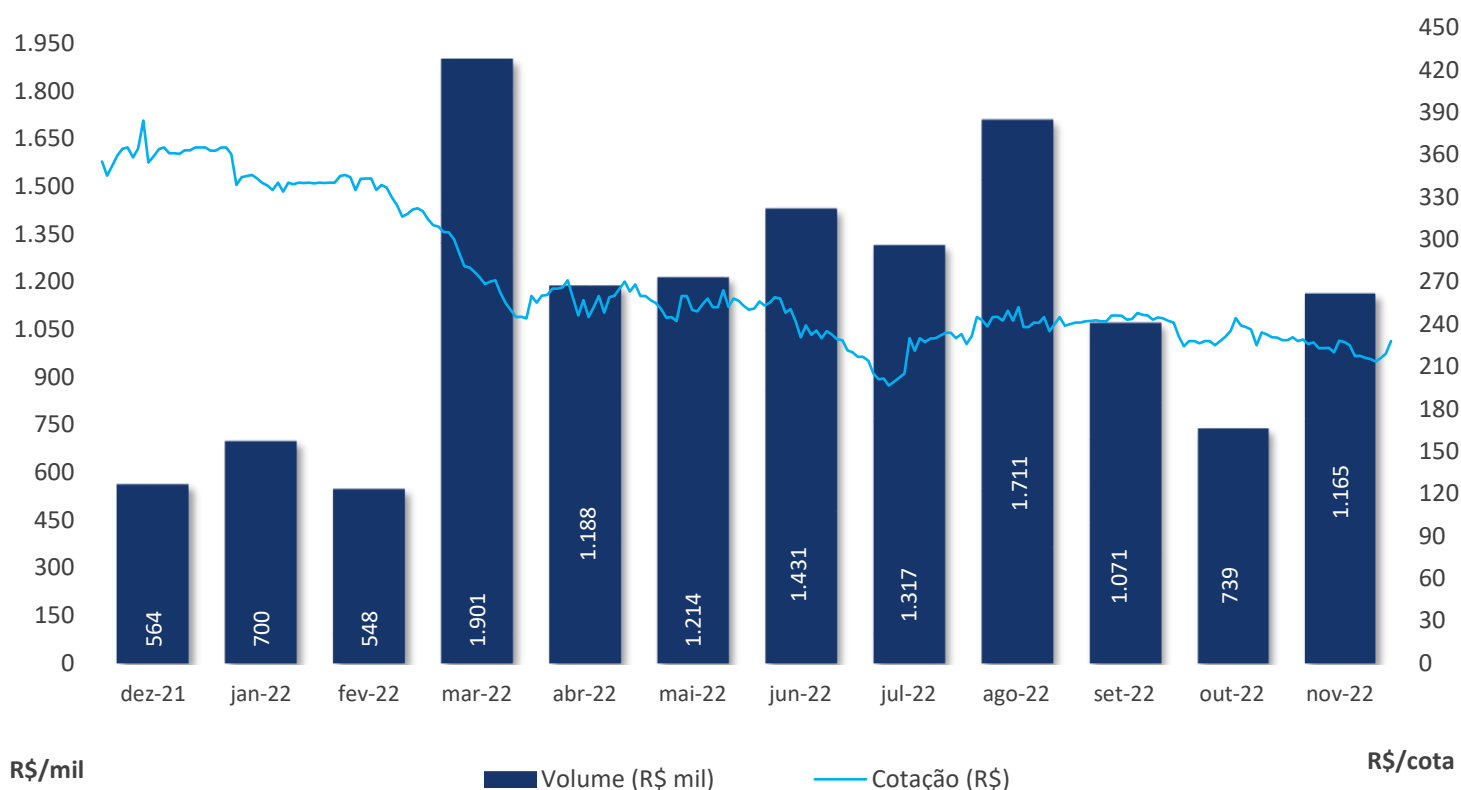
Na Distribuição de Rendimentos divulgada em 13/01/2023 foi utilizado o valor disponível a maior retido ao longo de 2022 além da distribuição do mês. O remanescente no valor de R\$ 832.000,00 foi provisionado para pagamento de uma possível sucumbência da Ação Revisional de 2011.

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 5.284
- **Cotação de fechamento:** R\$218,00
- **Volume:** R\$1.164.620,65
- **Mês de referência:** NOV/22

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

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.

