

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII NOSSA SENHORA DE LOURDES

Dezembro 2022



SUMÁRIO

03	Informações
04	Principais Características
05	Nota da Administradora
07	Ocupação do Fundo
08	Fotos do Empreendimento
11	Localização
12	Demonstração de Resultados
13	Distribuição Mensal
14	Mercado Secundário
15	Updates
19	Disclaimer

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

INFORMAÇÕES

Objeto e Perfil do Fundo

Aquisição da totalidade do empreendimento imobiliário denominado Hospital e Maternidade Nossa Senhora de Lourdes (o “Empreendimento”), com a finalidade de participar da sua exploração comercial através de locação ou arrendamento, ou, ainda, vender a referida participação, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos decorrentes da venda, locação ou arrendamento, observando-se as formalidades estabelecidas no Regulamento.

O Fundo é proprietário da totalidade do empreendimento imobiliário denominado Hospital e Maternidade Nossa Senhora de Lourdes, recentemente renomeado como REDE D’OR SÃO LUIZ S.A. – UNIDADE JABAQUARA, localizado na região do Jabaquara em São Paulo. A unidade foi fundada em 1.958 como Hospital Nossa Senhora de Lourdes, que foi adquirido pela Rede D’Or São Luiz em Abril de 2012. É referência na qualidade assistencial e no cuidado da saúde na região sul da capital paulista.

Atualmente, a unidade tem 198 leitos, sendo 34 de UTI, e 2,3 mil médicos cadastrados. Possui Centro de Oncologia com equipamentos de radioterapia de última geração, Unidade de Tratamento Cardiológico que garante precisão, resolutividade e agilidade nos procedimentos, e centro de tratamento de cálculos renais e biliares reconhecido internacionalmente

A Administradora informa que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 serão disponibilizados exclusivamente por meio digital, através do [Portal do Investidor](#), conforme passo a passo descrito no [manual](#).

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

17/03/2006

Quantidade de Emissões

3

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração

2,50% sobre o total da receita mensalⁱ

Área Locável do Empreendimento

23.523,27 m²

Cotistas

6.707

Patrimônio Líquido

R\$ 251.911.778,36

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 194,784277

Quantidade de Cotas

1.293.286

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

ⁱ Observado o valor mínimo de R\$ 18.000,00 atualizado pelo IGPM. É incluído na taxa de administração valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração, conforme previsto no regulamento.

NOTA DA ADMINISTRADORA

Conforme já informado, no âmbito da Ação Revisional de 2016, no dia 10/11/2022, o TJSP deu provimento ao agravo para reconhecer a nulidade da execução (diferença aluguel definitivo/provisório sem demonstrar o variável), o que pode fazer com o valor de R\$ 24 milhões pagos (“Dívida”) seja revertido ao Fundo novamente. Entretanto, como não houve Trânsito em Julgado, as provisões abaixo permanecerão, dado, inclusive, que a Administradora não requererá o cumprimento do acórdão com pedido de levantamento dos R\$ 24 MM pelo risco de reversão da sentença e de eventuais custos que podem incorrer ao Fundo como correção monetária, juros legais e sucumbência.

Se o êxito no TJSP no âmbito da Ação Revisional de 2016 permanecer, a Administradora entende que – além de receber de volta os R\$ 24M - o Fundo não será intimado a efetuar os valores de multa, juros e honorários sucumbenciais no âmbito da “Ação Revisional de 2016”, bem como que a locatária deverá apresentar os seus Demonstrativos Financeiros para cálculo do aluguel percentual, fazendo com que o Fundo tenha mais chances de êxito na “Ação de Exibição de Documentos” e, ainda, na “Ação de Execução de Título Extrajudicial de 2022”. Ademais, a locatária não terá direito a novas revisionais de aluguel caso não cumpra com o contrato de locação.

Abaixo, segue o histórico de como foi realizado o pagamento da dívida no âmbito da Ação Revisional de 2016:

Valor da dívida da Ação de 2016	R\$ 27.137.596,79
Parte do valor captado na 3ª Emissão	R\$ 16.436.696,33
Dedução da Distribuição de rendimento até Junho/2022	R\$ 8.152.284,33
Valor utilizado da Reserva de Contingência	R\$ 2.548.616,13

Em tempo, o “Valor total Apurado” foi maior que o “Valor da dívida da Ação de 2016”, conforme abaixo:

Valor total Apurado	R\$ 32.110.878,07
Valor líquido captado na 3ª Emissão	R\$ 21.409.977,61
Dedução da Distribuição de rendimento até Junho de 2022	R\$ 8.152.284,33
Valor utilizado para fazer jus a dívida da Reserva de Contingência	R\$ 2.548.616,13
Saldo entre “Valor total Apurado” e “Valor da dívida da Ação de 2016”	R\$ 4.973.281,28

O Saldo acima sofreu um acréscimo, conforme abaixo, e deverá ser utilizado caso o Fundo seja intimado a efetuar o pagamento da sucumbência, juros, multa e correção monetária da Ação Revisional de 2016:

Saldo entre “Valor total Apurado” e “Valor da dívida da Ação de 2016”	R\$4.973.281,8
Ação Revisional de 2021 (Pago em 09/08/2022)	-R\$ 871.806,50
Retenção da Distribuição de rendimento (Pagamento em Setembro de 2022)	R\$ 982.773,80
Saldo até a presente data:	\$ 5.084.248,58

Vale mencionar que o Fundo provisionou os valores de honorários advocatícios, o que deve impactar a Distribuição de Rendimento em torno de R\$ 0,02 por cota por 03 meses a contar do pagamento do mês de Outubro de 2022, bem como R\$ 0,01 até o pagamento do mês de Janeiro de 2023.

NOTA DA ADMINISTRADORA

Por fim, sobre as demais Ações Judiciais em curso, seguem as atualizações até a presente data:

- Ação Revisional de 2011: Existe um valor controverso depositado em juízo, nos patamares de R\$ 1.5M, do qual o Fundo é credor encontra-se em fase de perícia contábil judicial para apuração;
- Ação de Exibição de Documentos (2020): A ação segue sendo julgada em favor do Fundo, condenando o Hospital a exibir os demonstrativos financeiros desde junho de 2017 até o momento atual. A locatária apelou novamente e o Fundo apresentou sua defesa com base no Acórdão da Ação Revisional de 2016.
- Execução de Título Extrajudicial 2022: Execução do valor nominal de R\$ 5.282.398,78 em favor do Fundo, que deverá ser corrigido até a data de pagamento, referente aos 8% do faturamento do período de agosto de 2016 a maio de 2017 (com base nos valores informados de Faturamento Bruto da própria Locatária nos anos em questão). A decisão publicada em 14/09/2022 foi em desfavor do Fundo sobre o período ter prescrito, o que levou o fundo a protocolar petição, no dia 05/10/2022, demonstrando a inexistência de prescrição, por dois motivos: **(i)** a interrupção do prazo prescricional, em razão do pedido de nulidade do aluguel percentual feito na ação revisional; e **(ii)** da própria indefinição do valor do aluguel (até a fixação do aluguel definitivo), que impedia de se apurar a “diferença”, dado que o Transito em Julgado ocorreu em 2022. Em fase de avaliação do TJ. O Fundo protocolou o Acórdão da Ação Revisional de 2016, no qual teve êxito até a presente data, com o objetivo de esclarecer o entendimento do juiz em favor do Fundo.

Mês de reajuste em percentual da área

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

100% da carteira é reajustada pelo IGP-M¹

Ocupação do Fundo

Ocupado 100%

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

Locatários:

- Rede D'OR São Luiz S.A. – Unidade Jabaquara.

Revisão e Vencimento do contrato

- O contrato iniciou em 20/04/2006 e vence em 19/04/2026.

¹ Conforme [Cronologia das Ações Judiciais](#), o índice de reajuste foi alterado apenas para o ano de 2021 para o IPC-FIPE, conforme Ação Revisão de 2021.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO







Centro de Diagnóstico



Interligação ao Hospital da Criança¹

¹Para oferecer o máximo de comodidade aos pacientes, o Hospital é interligado ao Hospital da Criança através de uma passagem subterrânea com o objetivo de oferecer o seu Centro de Diagnósticos

LOCALIZAÇÃO



Endereço:

Rua das Perobas, 344 – Jabaquara, SP

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Jun/22	Jul/22	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22
Propriedades para Investimento	2.142.475	2.142.475	2.142.475	2.142.474	2.142.475	2.142.475
Outros Ativos Financeiros	22	37	29	50	50	51
Despesas Operacionais	-242.433	-1.233.247	-229.499	-216.487	-113.977	-118.628
Lucro (prejuízo) líquido no período	1.921.665	945.887	1.942.157	1.976.364	2.078.451	2.075.192
Ajustesi	-2.858.435	258.749	-38.751	-38.751	-38.751	-38.995
Reserva de Contingência	-	-	-95.17	-96.88	-101.985	-101.809
Resultado Líquido	1.184.648	1.093.669	1.808.236	1.840.732	1.937.714	1.934.386

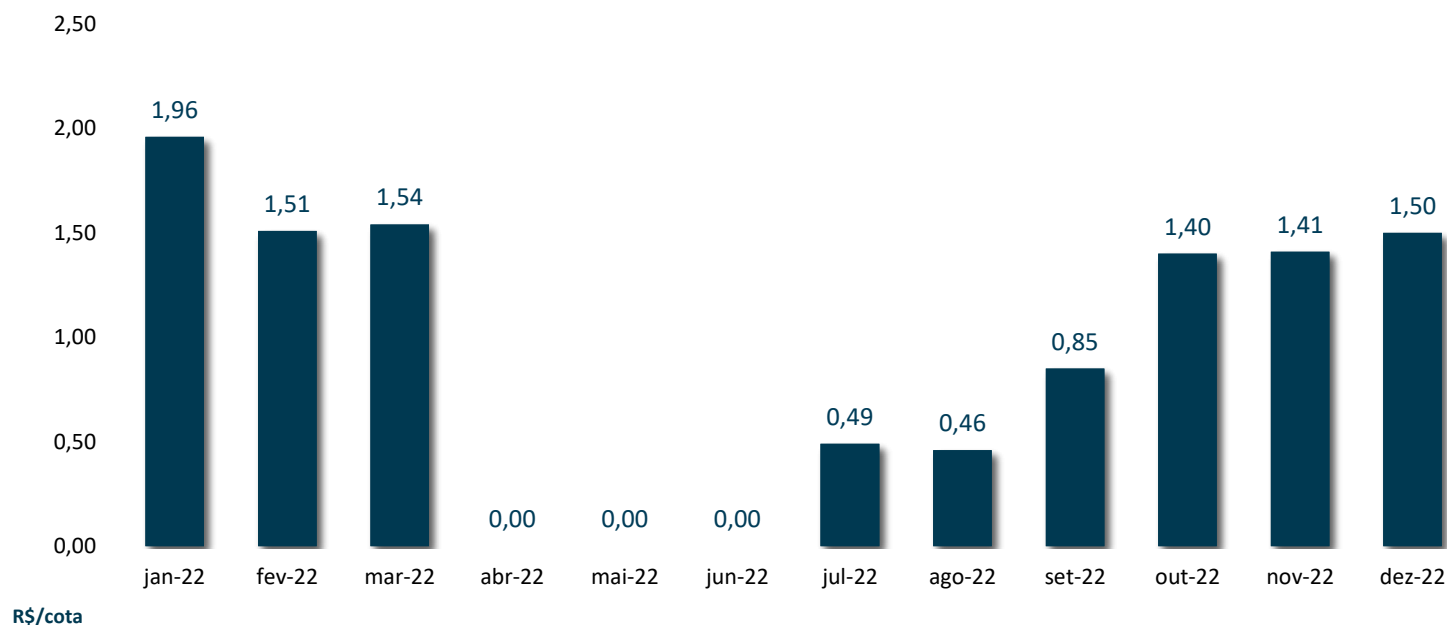
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306409/HOSPITAL_NOSSA_SENHORA_DE_LOURDES_FII

DISTRIBUIÇÃO MENSAL

O resultado auferido em um determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao recebimento do aluguel, à título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

- **Data base:** 30/11/2022
- **Data de pagamento:** 07/12/2022
- **Rendimento:** 1,497542929
- **Mês de competência:** Out/22
- **Mês de pagamento:** Dez/22



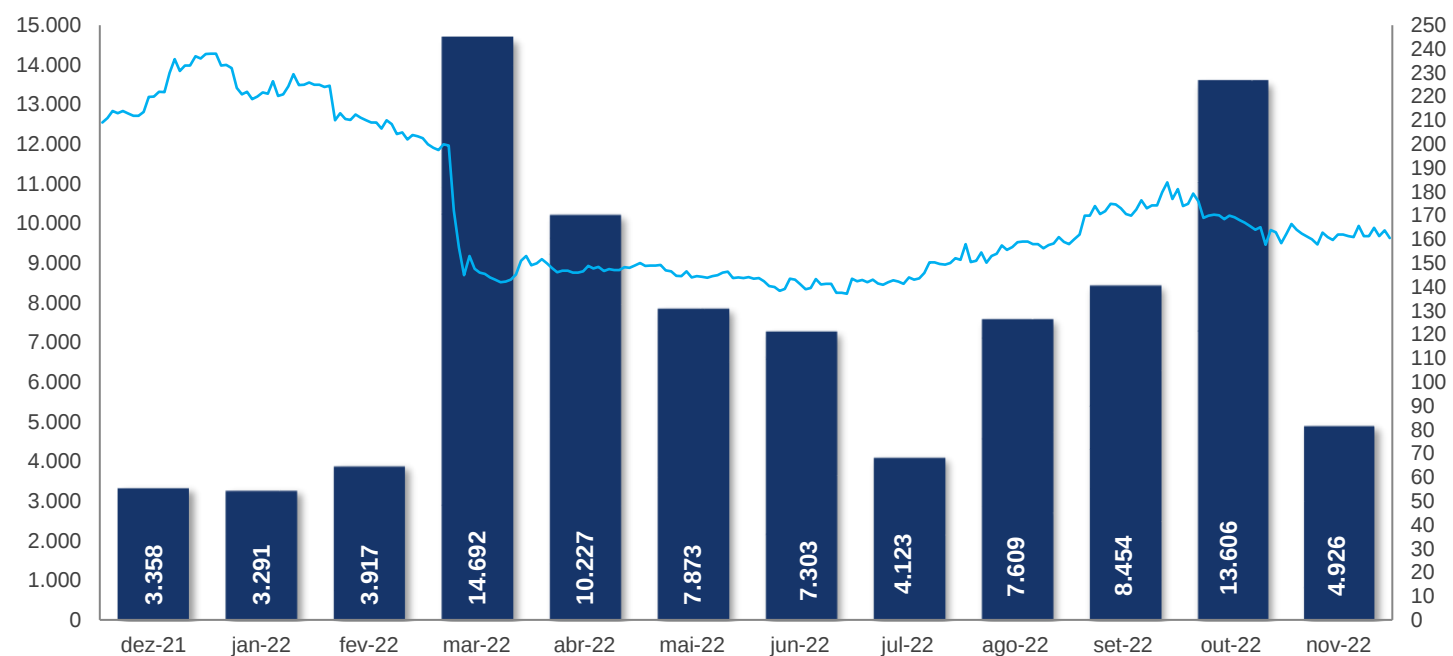
¹Conforme Fatos Relevantes de [30/03/2022](#), [28/04/2022](#) e [23/05/2022](#), a Administradora informou que não haveria distribuição de rendimento aos cotistas com pagamento em 07/04/2022, referente à competência de Fevereiro de 2022, assim como em 06/05/2022, referente à competência de Março de 2022, bem como em 07/06/2022, referente à competência de Abril de 2022. Ainda, conforme Fato Relevante de [30/06/2022](#), a Administradora informou que efetuará o pagamento de R\$ 0,49 por cota, referente a competência de Maio de 2022. Aos Novos Cotistas da Oferta, foi efetuado o pagamento proporcional dos rendimentos líquidos pro rata auferidos pelas aplicações do Fundo relativo à competência de Maio de 2022, sendo que a fungibilidade das cotas fora efetuada no dia 03/08/2022. Por último, na mesma competência de Julho/2022, com pagamento em 07/09/2022, fora retido o valor de R\$ 982.773,80. Não há previsão para novas retenções.

MERCADO SECUNDÁRIO

As cotas do FII Nossa Senhora de Lourdes (NSLU11) são negociadas no mercado de bolsa da B3-Brasil, Bolsa e Balcão.

- **Cotas negociadas:** 30.527
- **Cotação de fechamento:** R\$164,00
- **Volume:** R\$4.926.482,46
- **Mês de referência:** NOV/22

Fonte: Economática



R\$/mil Volume (R\$ mil) Cotação (R\$) R\$/cota

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

UPDATES

09/08/2022 - Fato Relevante Dado o trânsito em julgado do processo nº 0006113-92.2022.8.26.0100 ("Ação Revisional de Aluguel de 2016"), o Fundo ajuizou e distribuiu, no âmbito da 25ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, uma nova ação em desfavor da Rede D'Or ("Locatária"), com o objetivo de executar uma diferença nominal no importe de R\$ 5.282.398,78 (cinco milhões, duzentos e oitenta e dois mil e trezentos e noventa e oito reais e setenta e oito centavos), que deverá ser corrigida com multa, juros e correção monetária até a data de pagamento – caso haja –, uma vez que o aluguel percentual apurado nesse período fora maior que o aluguel mensal pago pela Locatária no referido período, referente aos meses de agosto de 2016 a maio de 2017 (com base nos valores informados de Faturamento Bruto da própria Locatária nos anos em questão).

Em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 30/06/2022, no âmbito do processo judicial nº 1008235-95.2021.8.26.0003, em trâmite junto ao Tribunal de Justiça de São Paulo ("Ação Revisional de Aluguel de 2021"), o Fundo efetuou o pagamento, na data de hoje, do montante total de R\$ 871.806,50.

30/06/2022 - Fato Relevante informando que, no âmbito da Ação de Exibição de Documentos, o juiz julgou procedente que a Locatária exiba os documentos desde junho de 2017 até o momento atual. Ainda, no âmbito da Ação Revisional de Aluguel de 2022, o Fundo protocolou ontem a defesa no prazo e em linha do que foi divulgado na Cronologia de Ação Judicial. Ademais, em função de não ter sido captado o montante total da oferta, informa que realizou a retenção do valor de R\$ 1.360.592,04 referente a competência de maio de 2022 em prol de fazer jus aos possíveis valores da Ação Revisional de Aluguel de 2016 e Ação Revisional de Aluguel de 2021 no valor aproximado de R\$ 600.000,00, no qual o Fundo deverá arcar nos próximos dias.

Por fim, aos cotistas anteriores à 3ª emissão de cotas do Fundo, a Administradora informa que será pago o valor de R\$ 0,49 por cota, referente a competência de maio de 2022. Aos Novos Cotistas da Oferta, será efetuado o pagamento proporcional dos rendimentos líquidos pro rata auferidos pelas aplicações do Fundo relativo à competência maio de 2022.

15/06/2022 – Comunicado ao Mercado com informações sobre a Oferta da 3ª Emissão de Cotas do Fundo.

09/06/2022 - Fato Relevante informando que o Fundo realizou uma emissão para fazer jus à dívida de R\$ 27.137.596,79, da qual conseguiu realizar o pagamento da totalidade do valor.

02/06/2022 - Fato Relevante informando que o Fundo foi citado para apresentar defesa em nova Ação Revisional de Aluguel. O referido processo tramita junto à 4ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, sob o número 1010856-31.2022.8.26.0003. Ademais, a Administradora informa que firmou na data de hoje a proposta de honorários com o escritório de advocacia CORREIA, FLEURY, GAMA E SILVA ADVOGADOS, que representará o Fundo na Ação Revisional supracitada.

UPDATES

23/05/2022 – Fato Relevante informando que o Fundo está realizando uma emissão para fazer jus à dívida de R\$ 27.137.596,79, já tendo pego o valor de R\$ 18.650.000,00. Ademais, a Administradora informa que caso não seja concluída a Oferta, até a próxima data de distribuição de rendimentos em 07/06/2022, fará a retenção do valor da distribuição de rendimento referente à competência de abril de 2022.

23/04/2022 – Fato Relevante Em complemento aos Fatos Relevantes dos dias 30/03/2022 e 28/04/2022, nos quais foram informados que o Fundo está realizando a 3ª Emissão de Cotas (“Oferta”) para fazer jus à dívida de R\$ 27.137.596,79 (“Valor de Sentença”), já tendo inclusive sido paga a monta de R\$ 18.650.000,00, conforme será dado maior detalhamento no próximo Relatório Mensal, a Administradora informa que, caso não seja concluída a Oferta até a próxima data de distribuição de rendimentos em 07/06/2022, fará a retenção do valor da distribuição de rendimento referente à competência de abril de 2022 (“Retenção”), na qual considera o aluguel já recebido e reajustado *pro-rata* pelo índice do IGP-M.

28/04/2022 – Fato Relevante a Administradora informa que não haverá a distribuição de rendimento aos cotistas com pagamento em **06/05/2022**.

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.

30/03/2022 - Fato Relevante informando que o Fundo realizou o pagamento parcial da dívida, no montante de R\$ 4.100.000,00, utilizando para tanto a Reserva de Contingência do Fundo, bem como o aluguel recebido em março de 2022, de forma a demonstrar a sua boa-fé inequívoca em efetuar o pagamento da dívida.

Em função do pagamento supracitado de parte da dívida, a Administradora informa que não haverá a distribuição de rendimento aos cotistas com pagamento em **07/04/2022**.

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

17/03/2022 - Comunicado ao Mercado referente à disponibilização um Manual de Acesso ao Webex, plataforma que será utilizada para a operacionalização da Assembleia Virtual. O manual tem por objetivo auxiliar os cotistas no processo de cadastramento e acesso.

UPDATES

09/03/2022 – [Fato Relevante](#) informando que o Fundo foi intimado, no âmbito de cumprimento de sentença, a efetuar o pagamento da quantia de R\$ 27.137.596,79 para realizar o efetivo pagamento em efetivo pagamento, no prazo de 15 dias. Ademais, a Administradora está estudando a melhor maneira do Fundo promover o pagamento da quantia, após a devida validação da apuração dos cálculos. Ademais, a Administradora informa que os valores distribuídos aos cotistas nos períodos anteriores estão de acordo com a **Lei nº 9.779 de 19 de Janeiro de 1999**, na qual fica disposta: *“Parágrafo único: O fundo deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.”*

10/02/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor (“Portal”) 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.

