



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Nossa Senhora de Lourdes
(NSLU11)

Informativo Mensal Setembro 2022

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](#).



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

6.903

Patrimônio Líquido

R\$ 251.494.605,37

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 194,461709

Quantidade de Cotas

1.293.286,0000

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



No âmbito da Ação Revisional de 2016, o Fundo efetuou o valor uma dívida no qual foi intimado a pagar da seguinte forma:

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 é de R\$ 5.084.248,58, conforme abaixo, que 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\$ 4.973.281,28
Ação Revisional de 2021 (Pago em 09/08/2022)	-R\$ 871.806,50
Retenção da Distribuição de rendimento (Comp. Julho/2022)	R\$ 982.773,80
Saldo até Setembro de 2022	R\$ 5.084.248,58

Vale mencionar que o Fundo provisionou os valores de honorários advocatícios, o que deve impactar R\$ 0,02 por cota pelos próximos 03 meses a Distribuição de Rendimento, bem como R\$ 0,01 por cota nos 03 meses subsequentes, em comparação com a Distribuição de Rendimento divulgada em Setembro/2022.

Por último, sobre as 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 Revisional de 2016: Além do que foi mencionado acima, o Fundo se manifestou com relação a decisão da suspensão de levantamento do valor R\$27.137.596,79 por parte da Rede D’or, após manifestação protocolada por um cotista. A Rede D’or protocolou sua defesa em 08/09/2022 afirmando que o Fundo havia concordado com o aluguel fixado em 2019. O Fundo e o cotista se manifestaram contra argumentando os pontos apresentados pela Rede D’or de forma isolada. O Fundo se utilizou das seguintes teses: 1) O cotista agiu por livre e espontânea vontade; 2) O Fundo jamais concordou com o valor sentenciado no Transito em Julgado desta Ação Revisional de 2016 e – por isso – reforçou a Ação de Exibição de Documentos (abaixo), que estava suspensa, referente ao pagamento de aluguel mínimo mensal ou o percentual de 8% em cima do faturamento bruto, que não é apresentado ao Fundo pela Rede D’or desde 2017; 3) A extinção da Ação Revisional de 2022 em que a locatária – mais uma vez – requer discussão sobre o aluguel mínimo mensal, sem, contudo, honrar com a previsão contratual de apresentação do Faturamento Bruto ao Fundo. Aguarda-se decisão do juiz.
- 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 apresentará sua defesa.
- Ação Revisional de 2021: Em fase de encerramento. O índice de reajuste foi alterado apenas para o ano de 2021 para o IPC-FIPE.
- Ação Revisional de 2022: Atualmente, juiz proferiu sentença extinguindo o processo. Êxito em favor do Fundo.
- 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.

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 foi de 100%.

Locatários:

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

Revisional 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 Revisional de 2021.

Localização



Endereço: Rua das Perobas, 344 – Jabaquara, SP

Fotos do Empreendimento





Fotos do Empreendimento



Interligação ao Hospital da Criança¹



Centro de Diagnóstico

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

Demonstração de Resultados



	Mar/22	Abr/22	Mai/22	Jun/22	Jul/22	Ago/22
Propriedades para Investimento	394.390	1.969.833	2.132.586	2.142.475	2.142.475	2.142.475
Outros Ativos Financeiros	35.636	2.258	49.198	21.623	36.659	29.181
Despesas Operacionais	-86.177	-100.517	-237.464	-242.433	-1.233.247	-229.499
Lucro (prejuízo) líquido no período	343.849	1.871.573	1.944.321	1.921.665	945.887	1.942.157
Ajustes Patrimônio Líquido ⁱ	-3.517.903	-8.388	-3.744.086	-2.858.435	258.749	-38.751
Reserva de Contingência	2.548.616	-	-	-	-	-95.170
Retenção de Rendimentos	-2.057.998	-1.863.186	1.799.765	2.121.418	-110.967	-
Resultado Líquido	-2.683.436	1.787.008	-	1.184.648	1.093.669	1.808.236

ⁱ Ajustes referentes as despesas operacionais

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

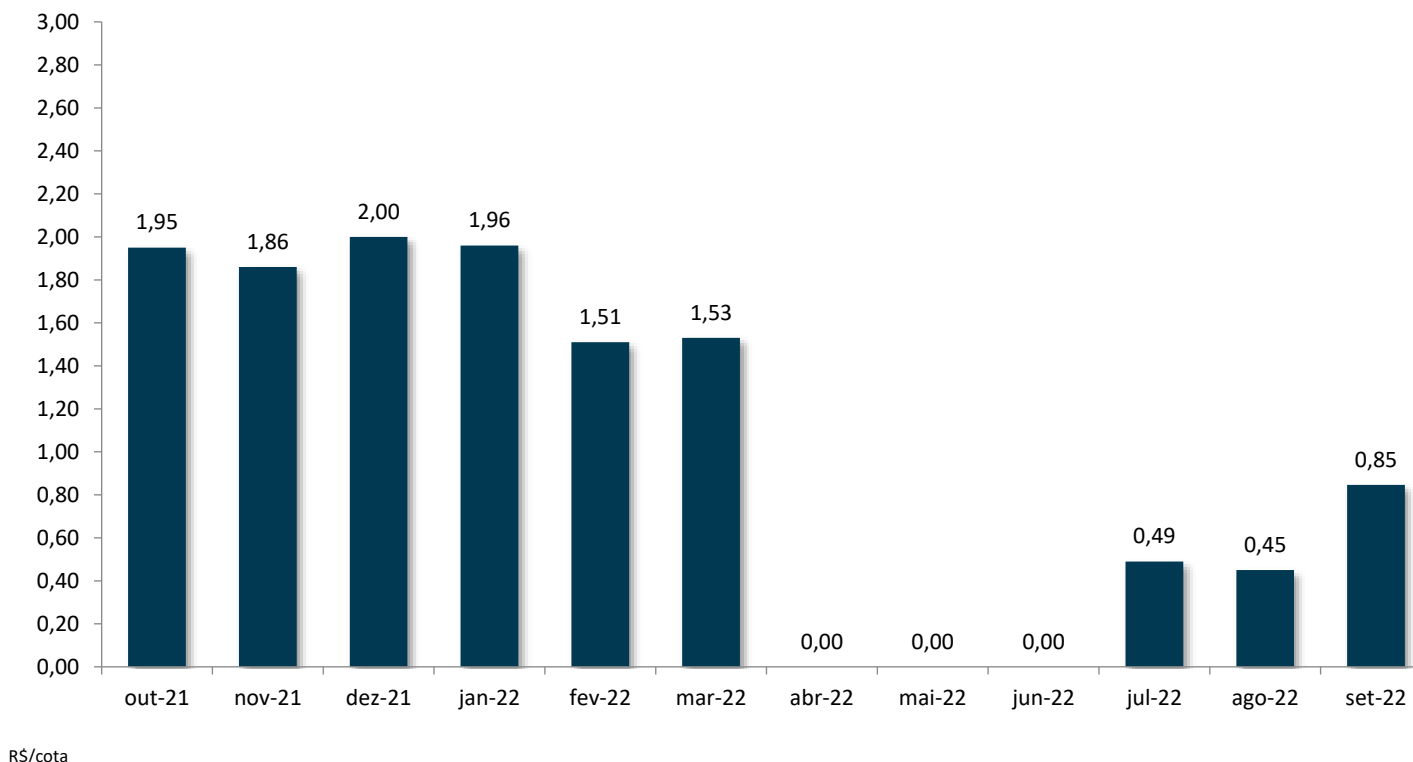
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306409/HOSPITAL_NOSSA_SENHORA_DE_LOURDES_FII

Informativo Mensal Setembro 2022

Distribuição Mensal¹

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:** 31/08/2022
- **Data de pagamento:** 08/09/2022
- **Rendimento:** R\$ 0,84565134
- **Mês de competência:** Jul/22
- **Mês de pagamento:** Set/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.

Mercado Secundário

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

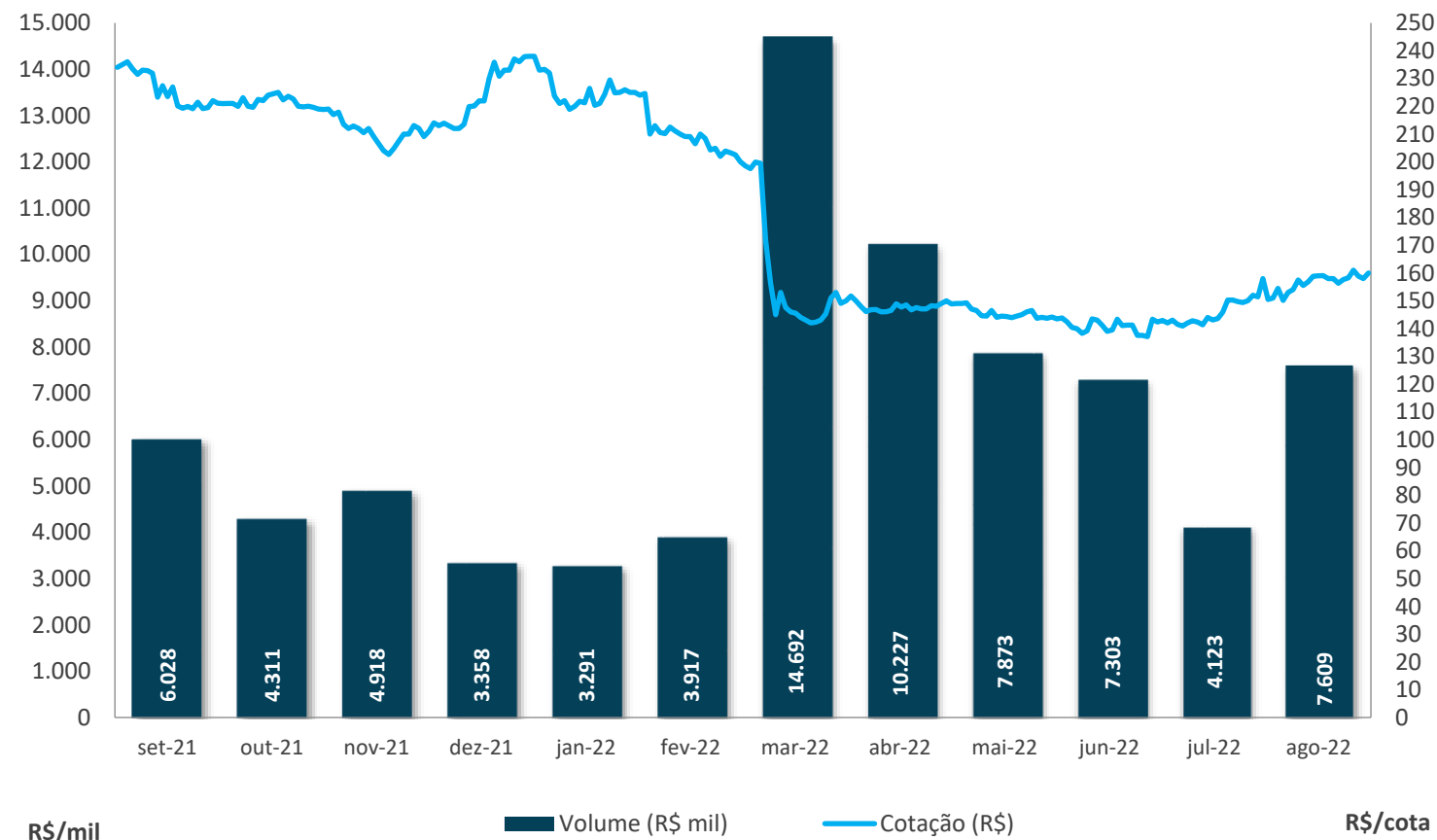
Cotas negociadas: 48.479

Cotação de fechamento: R\$170,00

Volume: R\$7.609.127,77

Mês de referência: Ago/22

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Setembro 2022

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.

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



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.

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.

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

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.

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 - 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, 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.



