

FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO

# FII NOSSA SENHORA DE LOURDES

Janeiro 2024



# SUMÁRIO

|           |                            |
|-----------|----------------------------|
| <b>03</b> | Informações                |
| <b>04</b> | Principais Características |
| <b>05</b> | Nota da Administradora     |
| <b>07</b> | Ocupação do Fundo          |
| <b>08</b> | Fotos do Empreendimento    |
| <b>11</b> | Localização                |
| <b>12</b> | Demonstração de Resultados |
| <b>13</b> | Distribuição Mensal        |
| <b>14</b> | Mercado Secundário         |
| <b>15</b> | Updates                    |
| <b>18</b> | 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. Possui interligação com o Hospital da Criança (FII HCRI) através de um túnel subterrâneo.

## 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 mensal<sup>i</sup>

## Área Locável do Empreendimento

23.523,27 m<sup>2</sup>

## Cotistas

6.197

## Patrimônio Líquido

R\$ 262.124.868,02

## Valor Patrimonial/Cota

R\$ 202,681285

## Quantidade de Cotas

1.293.286

## Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

<sup>i</sup> Observado o valor mínimo de R\$ 18.000,00 atualizado pelo IGPM. É induído 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

A Administradora esclarece abaixo o andamento das Ações Judiciais em curso até a presente data, sendo o da Ação de Exibição de Documentos o mais recente:

- 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. Caso o valor seja sentenciado como indevido ao Fundo, haverá valor de honorários sucumbências a ser efetuado no valor de 10% da Ação.
- Ação Revisional de 2016: Rede D'or remeteu a decisão ao STJ após êxito do Fundo no TJSP. No presente momento, o Fundo está aguardando prazo de citação em Brasília enquanto realiza o cálculo do aluguel percentual devido (vide Ação de Exibição de Documentos abaixo), caso haja diferença no valor efetivamente pago (aluguel mínimo mensal) e o devido (aluguel percentual).
- **Ação de Exibição de Documentos (2020): Os Demonstrativos Financeiros da Rede D'ór foram apresentados ao Fundo considerando o período entre 2016 e 2023.**
- Ação Revisional de 2022: Determinada a redistribuição do recurso à 32ª Câmara de Direito Privado. Trata-se da Ação Revisional proposta pela locatária. No último mês o juiz proferiu sentença extinguindo o processo em razão do não transcurso do prazo trienal do ajuizamento da ação revisional, bem como pela falta de interesse processual diante da recusa do autor em apresentar os demonstrativos financeiros. Contra a sentença, a Rede D'Or apresentou recurso (Apelação), e o Fundo apresentou sua defesa. Aguarda-se prazo.
- Execução de Título Extrajudicial 2022: Aguardando julgamento da relatora. Em fase de avaliação do TJSP. 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.
- Ação de Nulidade do Aluguel %: Aguarda-se prazo. Rede D'or ingressou com essa nova ação judicial com o objetivo de anular a cláusula de aluguel percentual do contrato de locação, firmado entre as partes, semanas antes de apresentar os Demonstrativos Financeiros no âmbito de outra ação em curso (Ação de Exibição de Documentos).

## 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-M<sup>1</sup>

## Ocupação do Fundo

Ocupado 100%

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

### Locatários:

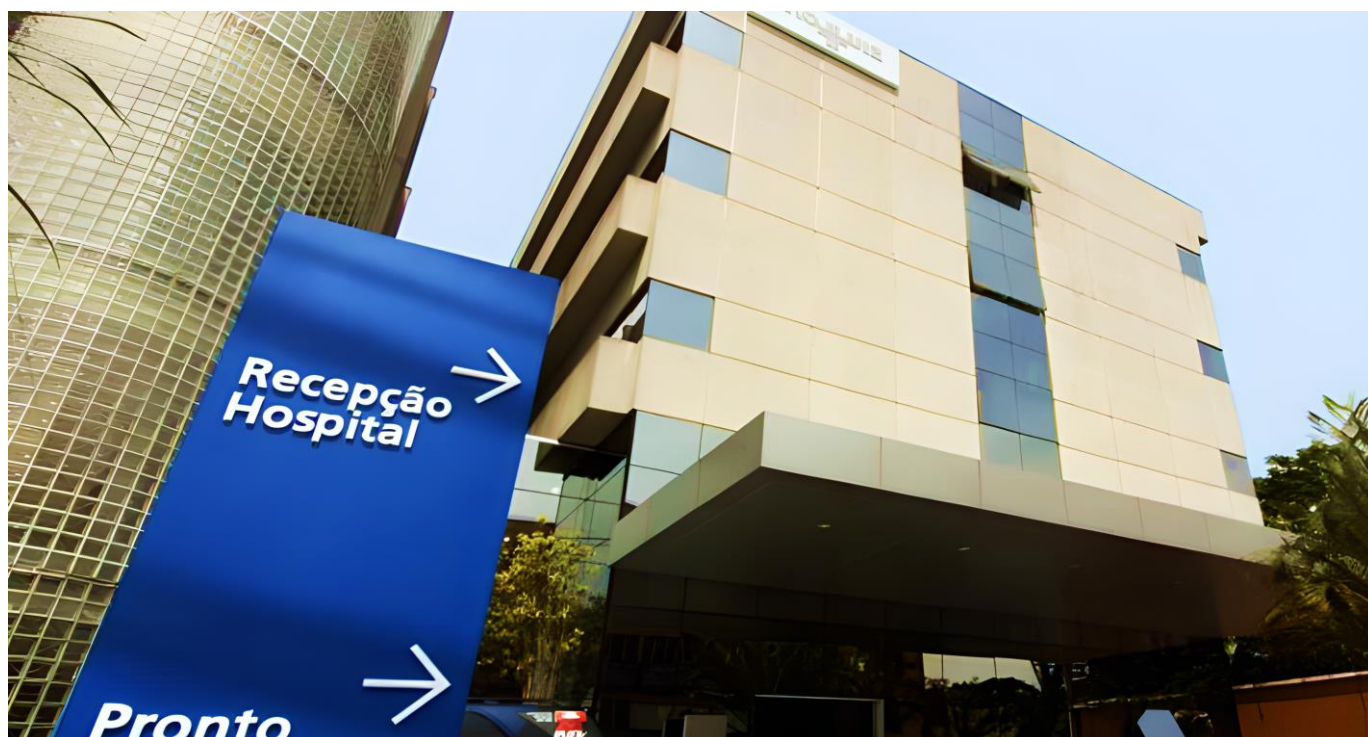
- Rede D'OR São Luiz S.A. – Unidade Jabaquara.

### Revisional e Vencimento do contrato

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

<sup>1</sup> Conforme [Cronologias das Ações Judiciais](#), o índice de reajuste foi alterado apenas para o ano de 2021 para o IPC-FIPE, conforme Ação Revisional de 2021.

# FOTOS DO EMPREENDIMENTO







**Centro de Diagnóstico**



**Interligação ao Hospital da Criança<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>Para 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

|                                     | Jul/23    | Ago/23    | Set/23    | Out/2023  | Nov/23    | Dez/23     |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Propriedades para Investimento      | 2.146.055 | 2.146.055 | 2.146.055 | 2.146.055 | 2.146.055 | 2.146.055  |
| Outros Ativos Financeiros           | 60.231    | 66.721    | 57.772    | 58.164    | 54.791    | 54.058     |
| Despesas Operacionais               | -90.777   | -90.599   | -90.199   | -90.053   | -91.936   | -90.961    |
| Lucro (prejuízo) líquido no período | 2.115.510 | 2.122.177 | 2.113.628 | 2.114.166 | 2.108.910 | 5.669.152  |
| Ajustes i                           | -13.550   | 4.250     | 800       | 4.250     | 5.475     | -3.557.975 |
| Reserva de Contingência             | -105.098  | -106.321  | -105.721  | -105.921  | -105.719  | -105.559   |
| Resultado Líquido                   | 1.996.862 | 2.020.106 | 2.008.707 | 2.012.495 | 2.008.666 | 2.005.618  |

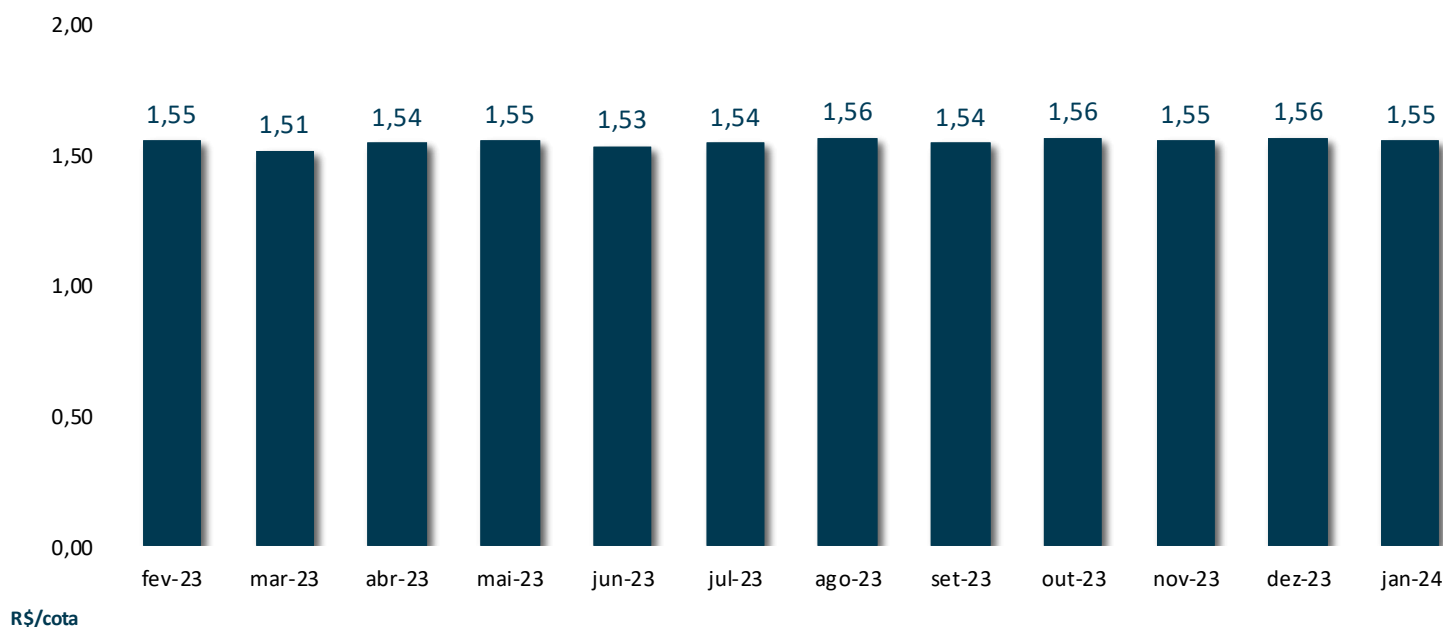
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

[https://www.btgactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306409/HOSPITAL\\_NOSSA\\_SENHORA\\_DE\\_LOURDES\\_FII](https://www.btgactual.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:** 28/12/2023
- **Data de pagamento:** 08/01/2024
- **Rendimento:** 1,553581752
- **Mês de competência:** Nov/24
- **Mês de pagamento:** Jan/24



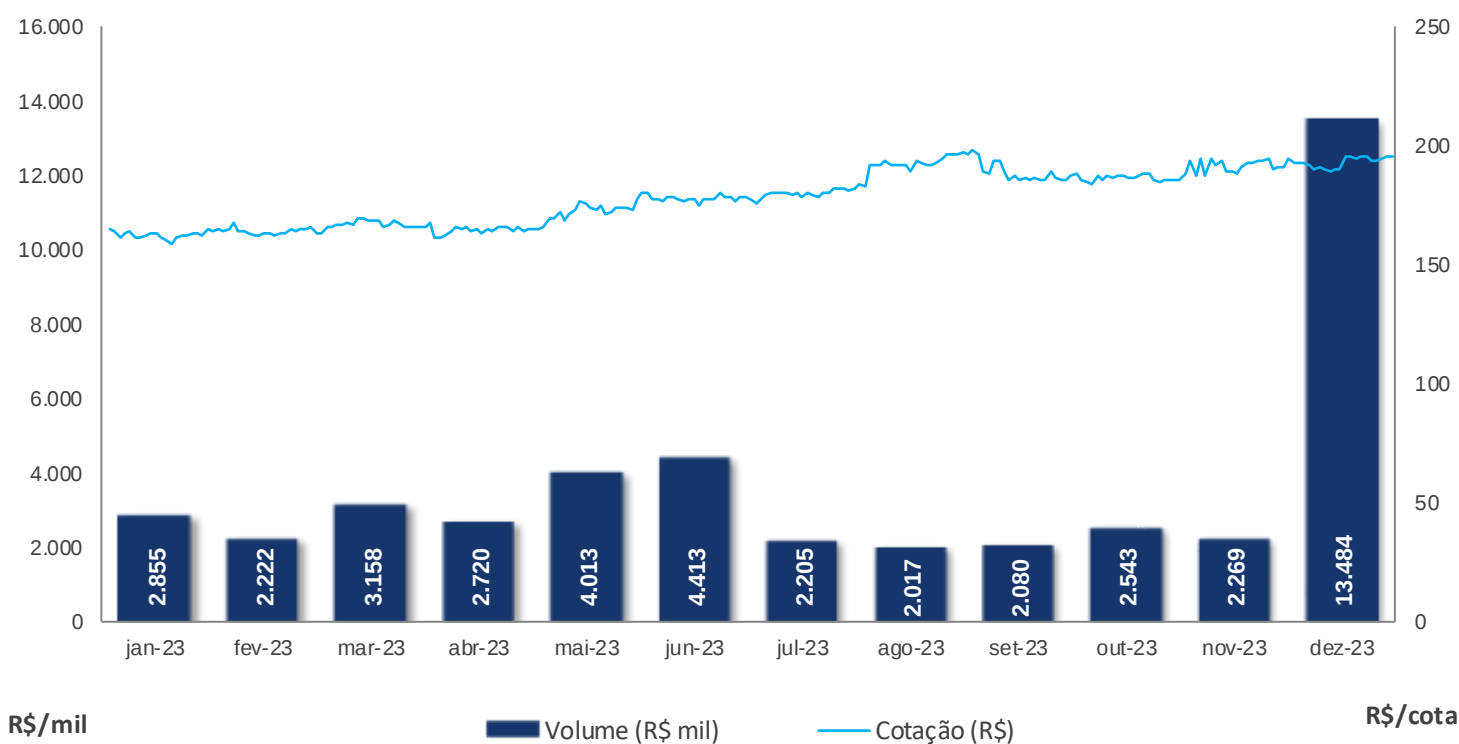
<sup>1</sup>Conforme Fato Relevante de 07/06/2022, referente à competência de Abril de 2022, com pagamento em Junho de 2023, a Administradora informou que não haveria Distribuição de Rendimento. Ainda, conforme Fato Relevante de 30/06/2022, a Administradora informou que efetuará o pagamento de R\$ 0,49 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:** 70.428
- **Cotação de fechamento:** R\$194,98
- **Volume:** R\$13.483.634,60
- **Mês de referência:** DEZ/23

Fonte: Economática



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.

### 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](mailto: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, 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.

