

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII NOSSA SENHORA DE LOURDES

Novembro 2024



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 mensalⁱ

Área Locável do Empreendimento

23.523,27 m²

Cotistas

5.716

Patrimônio Líquido

R\$ 266.173.149,49

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 205,811514

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

A Administradora esclarece abaixo o andamento das Ações Judiciais em curso até a presente data:

Nova Execução foi proferida pelo Fundo, conforme [Fato Relevante](#), com o objeto de executar a diferença nominal no importe de R\$ 167.286.399,791, considerando a diferença do aluguel mínimo mensal pago e o aluguel percentual de 8% do faturamento bruto, informado pela própria Locatária, referente ao período que abrange os meses de junho de 2017 até abril de 2024. O período antecedente a esta data já está sendo discutido na Ação de Execução de Título Extrajudicial 2022.

- Ação Revisional de 2011: Existe um valor controverso depositado em juízo nos patamares de R\$ 1.5MM, ao qual o Fundo é credor. Encontra-se em fase de perícia contábil judicial para apuração e o banco responsável informou que não encontrou os depósitos.
- Ação Revisional de 2016: Processo encontra-se em conclusão no STJ (3ª turma), no qual o Fundo está sendo representado pelo escritório de advocacia Leite, Tosto Barros Advogados, e aguarda prazo diante do novo Embargo de Declaração no âmbito do TJSP realizado pela Rede D'or com o objetivo de rever a decisão de extinção do Cumprimento de Sentença.

O Cumprimento de Sentença, que fez com que o Fundo efetuasse o valor de R\$ 27MM em benefício da Rede D'or em 2022, foi extinto no âmbito do TJSP após um cotista (por livre e espontânea vontade) se manifestar quanto a não concordância da decisão. Diante disso, a Rede D'or remeteu a decisão ao STJ com a tese de que há impossibilidade de um cotista atuar como assistente do Fundo no Cumprimento de Sentença. O Fundo alega que a discussão sobre a possibilidade de o Cotista atuar como assistente é inócua, visto que a nulidade do cotista em razão da não observância ao título é matéria de ordem pública e que foi reconhecida pelo TJSP.

- Ação de Exibição de Documentos de 2020: A Rede D'or foi intimada a apresentar os Demonstrativos Financeiros a partir de Maio de 2024, dado que apresentou no âmbito desta ação mesma ação os Demonstrativos Financeiros considerando o período entre 2016 e Abril/2024.
- Ação Revisional de 2022: Trata-se da Ação Revisional proposta pela locatária. Os autos foram remetidos ao STJ e estão conclusos para julgamento, no qual o Fundo está sendo representado pelo escritório de advocacia Serur Advogados.
- Ação de Execução de Título Extrajudicial 2022: O Fundo ingressou com essa ação em prol de executar uma diferença nominal de aluguel, 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. Os autos foram remetidos ao STJ e estão conclusos para julgamento, no qual o Fundo está sendo representado pelo escritório de advocacia Serur Advogados.
- Ação de Nulidade do Aluguel %: Aguarda-se julgamento no TJSP. 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-M¹

Ocupação do Fundo

Ocupado 100%

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

Locatários:

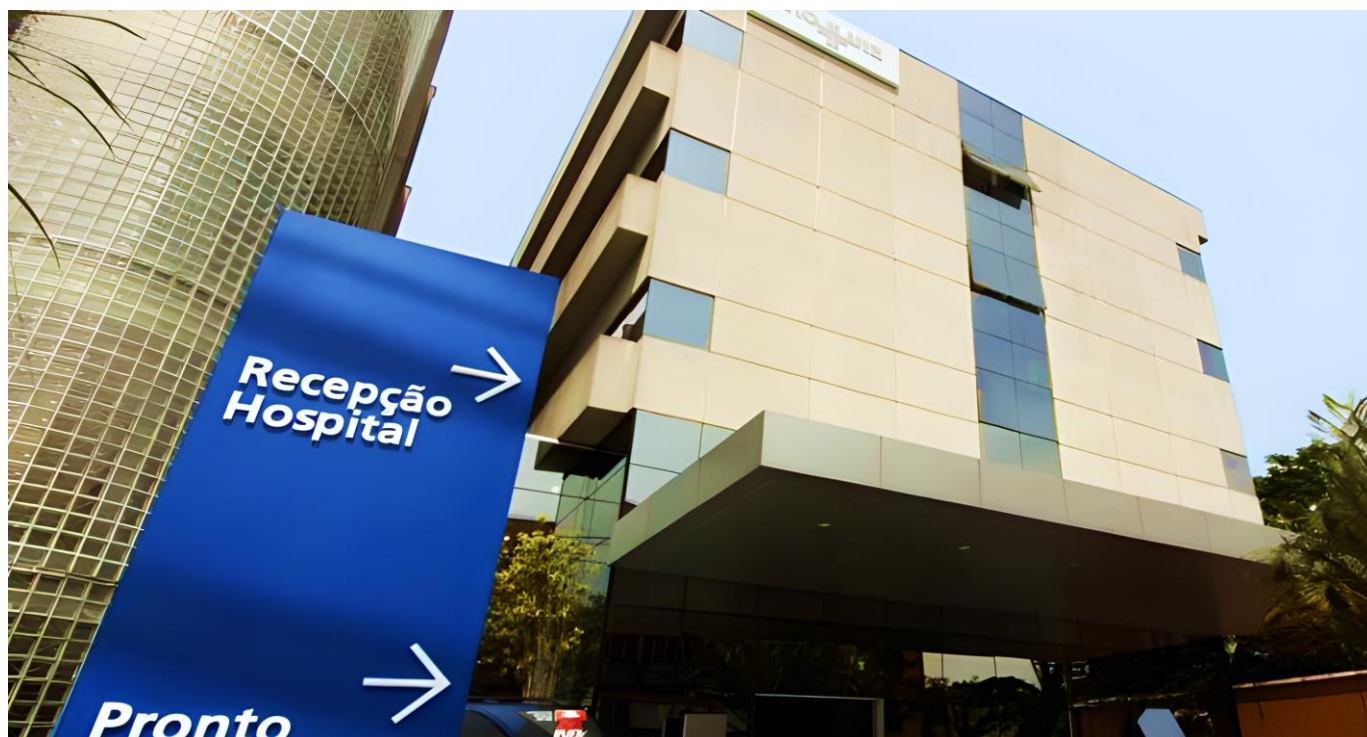
- Rede D'OR São Luiz S.A. – Unidade Jabaquara.

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.

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/24	Jul/24	Ago/24	Set/24	Out/24	Nov/24
Propriedades para Investimento	2.054.702	2.054.702	2.054.702	2.054.702	2.054.702	2.054.702
Outros Ativos Financeiros	69.397	35.973	58.537	53.375	61.175	63.157
Despesas Operacionais	-97.632	-97.441	-97.276	-97.119	-97.356	-87.438
Lucro (prejuízo) líquido no período	2.026.467	1.993.233	2.015.963	2.010.958	2.018.521	2.030.421
Ajustesi	4.454	-9.511	4.454	4.454	1.104	5.429
Reserva de Contingência	211.748	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	2.242.669	1.983.722	2.020.417	2.015.413	2.019.625	2.035.850

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

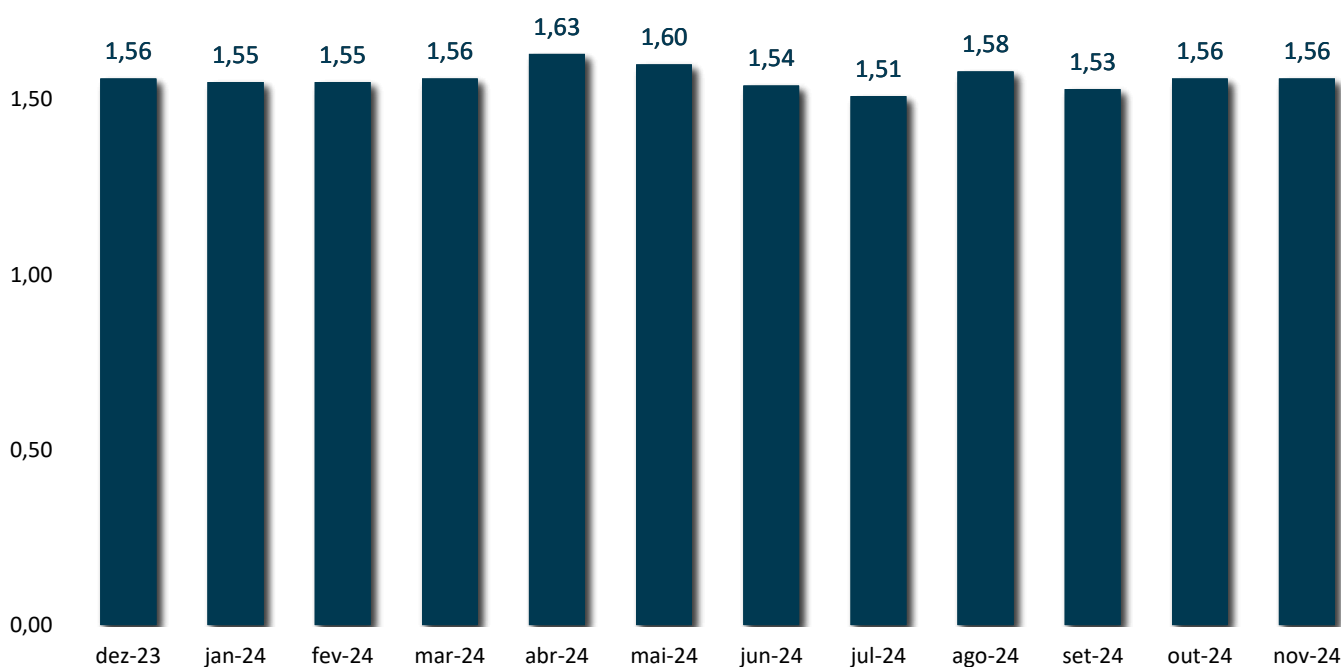
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306409/HOSPITAL_NOSSA_SENHORA_DE_LOURDES_FII

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:** 29/11/2024
- **Data de pagamento:** 06/12/2024
- **Rendimento:** 1,56
- **Mês de competência:** Out/24
- **Mês de pagamento:** Dez/24

2,00



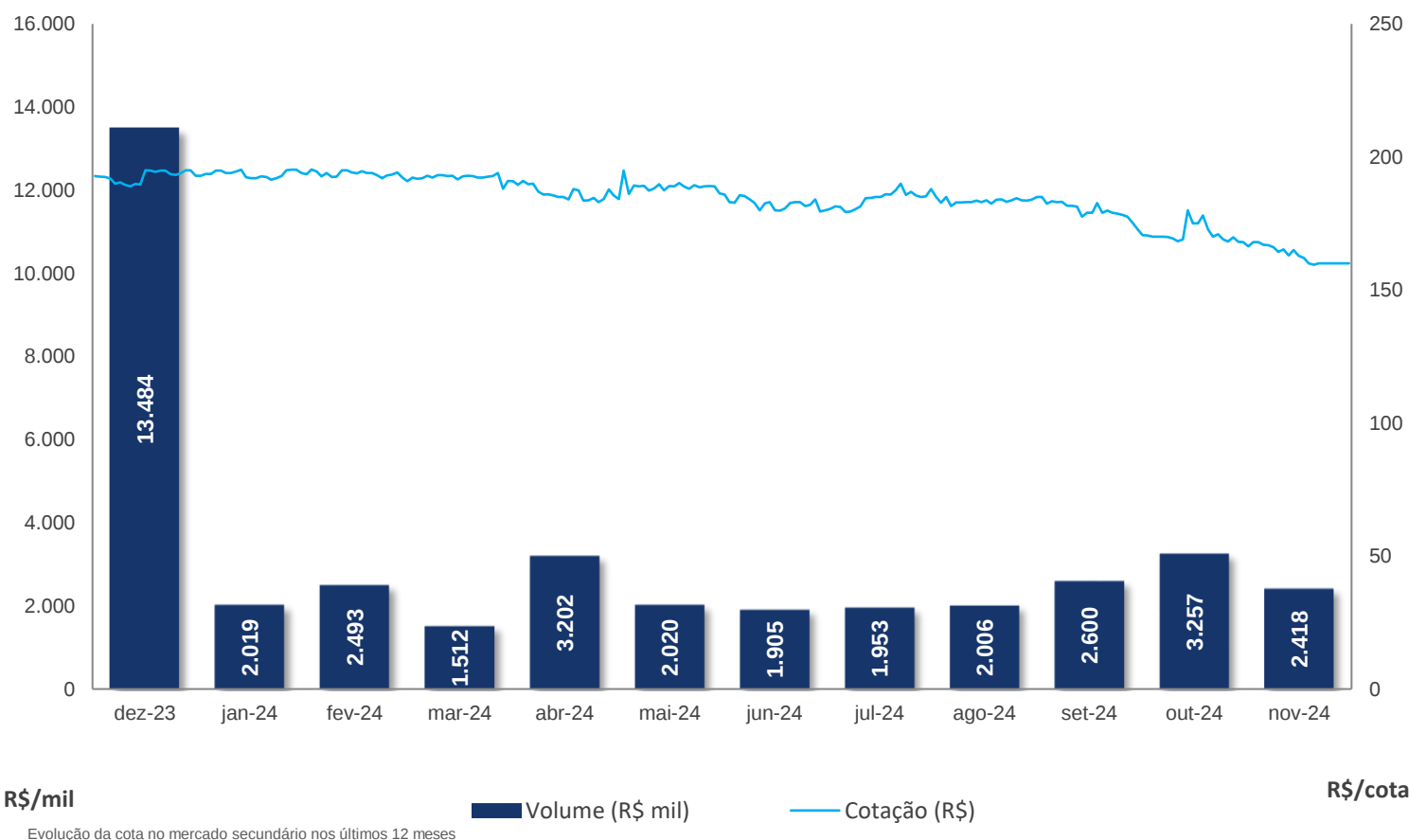
R\$/cota

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:** 15.022
- **Cotação de fechamento:** R\$158,99
- **Volume:** R\$2.417.856,34
- **Mês de referência:** Nov/24

Fonte: Economática



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.

