



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII – HOSPITAL NOSSA SENHORA
DE LOURDES**

CNPJ/MF N.º 08.014.513/0001-63

FATORES DE RISCO

A aquisição de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, como qualquer investimento, apresenta riscos que devem ser analisados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, mercado, rentabilidade, entre outros, relacionados ao respectivo Fundo de Investimento Imobiliário, às cotas que serão distribuídas e ao objeto do fundo. Por esta razão, o investidor interessado na aquisição de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Nossa Senhora de Lourdes, analisando-as a luz de seu perfil de risco, deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Prospecto antes de tomar a sua decisão de investimento.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos – Políticas Governamentais e Globalização

Dentro de sua política de investimentos e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de determinados instrumentos de política econômica, tais como, fixação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira, aumento ou redução do volume de reservas, emissão de moeda, aumento de tarifas públicas, maior ou menor rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, concessão de subsídios a determinados setores da economia, etc, pode, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente de capitais e imobiliário. Deve-se destacar que atualmente é muito intenso o inter-relacionamento comercial entre as economias dos diversos países, o que acarreta num significativo fluxo de capitais externos. Além disso, existe ainda uma grande movimentação de capitais especulativos e em novos investimentos em função da necessidade de recursos financeiros pelas nações em desenvolvimento. Portanto, a credibilidade dos governos e da implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Impactos negativos na economia, tais como, recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

Riscos Relacionados à Liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda pouco disseminada no mercado brasileiro, não movimentando volumes de recursos significativos, e, por sua característica de condomínio fechado, não admitindo o resgate de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações com suas cotas mesmo em caso de negociação no mercado secundário de balcão organizado.

Riscos Relativos à Concentração de Cotas do Fundo

Conforme o Regulamento do **FUNDO**, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do **FUNDO**, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos



cotistas majoritários em função de seus interesses exclusivos em detrimento do **FUNDO** e/ou dos cotistas minoritários.

Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração do imóvel objeto do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão dos resultados obtidos pelo fundo com a locação do imóvel de seu patrimônio para a empresa Hospital e Maternidade Nossa Senhora de Lourdes S/A. Cabe observar que o prazo de locação é de 20 (vinte) anos, contados a partir de 21 de março de 2006. Além disso, deve ser salientado, ainda, que a partir da data da averbação do habite-se relativo à Expansão do empreendimento como um todo, o valor fixo do aluguel então vigente será automaticamente majorado, de acordo com o que estabelece o Contrato de Locação de Imóvel não Residencial ("Contrato de Locação").

Pode, no entanto, vir a ocorrer que, no futuro, esse contrato seja rescindido, fato que obrigaria o Administrador a ter que negociar a nova locação em condições de mercado.

Risco Relativo à Desvalorização do Imóvel

Como os recursos do fundo foram aplicados em um bem imóvel que é o seu único ativo, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde está localizado o Imóvel adquirido para integrar patrimônio do fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo fundo.

Riscos Relativos à Atividade Econômica

É característica dos imóveis sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o imóvel objeto do FUNDO, fatores que acarretariam a redução no valor do imóvel.

Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao FUNDO e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao **FUNDO**, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo **FUNDO**, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do **FUNDO**, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do **FUNDO**.

Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação Tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma



eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o **FUNDO** ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos Relativos às Receitas Projetadas e às Despesas mais Relevantes

Os principais riscos relativos às receitas projetadas e às despesas relevantes apresentadas no Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira que integra o Laudo de Avaliação do Imóvel da Plane Engenharia e Consultoria e a possibilidade dos valores estimados não se concretizarem são:

Quanto à Receita de Locação do Imóvel

As projeções de receitas para os próximos 10 (dez) anos de operação do fundo constantes da análise de viabilidade foram feitas com base no único contrato de locação celebrado pelo fundo com o Hospital e Maternidade Nossa Senhora de Lourdes S/A cujo prazo da locação abrange o período de 20 (vinte) anos. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência do locatário no que se refere: (a) à indenização referente aos aluguéis dos primeiros 240 (duzentos e quarenta) meses de vigência do contrato de locação individualmente considerado; e, (b) ao efetivo cumprimento das obrigações do locatário e fiadores nos termos do contrato de locação.

O não pagamento do aluguel implica em não recebimento de receita por parte do fundo, uma vez que o aluguel será a sua única fonte de receita proveniente de apenas um contrato de locação existente. Na hipótese de inadimplemento, não seria distribuído rendimento para os cotistas no período e, além disso, o cotista poderia ser convocado a promover novos aportes de recursos para que o **FUNDO** possa honrar seus compromissos, principalmente no tocante aos pagamentos dos encargos do Imóvel adquirido. Considerando o significativo aumento no valor do aluguel que resultará após a expansão, o **HNSL** está disposto a oferecer ao **FUNDO** uma garantia ao pagamento pontual dos aluguéis, representada pelo valor equivalente a 2 (dois) aluguéis mensais (já considerado o valor do aluguel após a expansão). O valor correspondente a estes dois aluguéis seria deduzido do valor a ser pago pelo **FUNDO** ao **HNSL** pela expansão, e permaneceria depositado em conta vinculada, em nome do **FUNDO** para movimentação exclusiva em caso de não recebimento pontual do aluguel mensal (“Caução”), até a efetiva implementação da cessão fiduciária a seguir tratada. Com a finalidade de substituir a Caução o, e manter a garantia de pagamento, sempre em valor correspondente a dois aluguéis mensais o **HNSL** cederá ao **FUNDO**, em caráter fiduciário, os recebíveis decorrentes dos planos de saúde que o **HNSL** faz jus. Quando os valores recebidos a título da cessão fiduciária atingirem o valor correspondente a dois aluguéis mensais (“Valor Mínimo da Garantia”), a Caução poderá ser liberada ao **HNSL**, acrescida dos rendimentos líquidos que tiverem sido percebidos até então. O limite da cessão fiduciária dos recebíveis é o Valor Mínimo da Garantia, de forma que os valores a maior recebidos pelo **FUNDO** a título da cessão fiduciária, deverão ser devolvidos ao **HNSL**.

Quanto as Alterações no Valor do Aluguel Originalmente Acordado

As projeções de receita para os próximos 10 (dez) anos de operação do fundo foram feitas com base no Contrato de Locação já celebrado. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de realização de ação revisional trianual, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados. Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo da locação não seja de interesse do fundo proceder a renovação do contrato, o locatário



terá direito à renovação do contrato por igual período. Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação após três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Contratos de locação de Hospitais possuem regras específicas quanto à rescisão que criam riscos ao negócio

A Lei nº 8.245/91 prevê procedimento específico de despejo para hospitais autorizados e fiscalizados pelo Poder Público. Caso seja necessário promover o despejo de tais instituições, deverá ser observado o prazo de desocupação voluntária prolongado de 6 (seis) meses a um ano, devendo a efetiva ocupação coincidir com o período de férias escolares.

Quanto ao Não Recebimento da Receita de Locação da Expansão do Imóvel

A partir da data da aquisição da área de expansão pelo FUNDO, a receita proveniente do aluguel então vigente será automaticamente majorada, de acordo com o que estabelece o Contrato de Locação. Não obstante, deve ser considerada a possibilidade de que o locatário – o Hospital e Maternidade Nossa Senhora de Lourdes S/A – poderia não honrar o pagamento do aluguel referente a Expansão a ser concluída do empreendimento, o que poderia trazer reflexos negativos na rentabilidade do fundo.

Potenciais prejuízos não cobertos por seguro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Ademais, as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Ademais, alguns tipos de prejuízos, tais como prejuízos resultantes de atos de guerra, terrorismo e desordem civil, não estão cobertos por seguro. Se quaisquer desses eventos não cobertos por seguro ocorrerem, o Imóvel pode ser adversamente afetado, e despesas adicionais podem ser incorridas. O **FUNDO** pode não conseguir renovar as apólices de seguro nos mesmos prazos e condições existentes. Nesse sentido, o **FUNDO** pode ser responsabilizado e obrigado a indenizar as vítimas de acidentes ou outros eventos fora de controle que ocorram no Imóvel ou que o afetem. Na medida em que esses eventos não estejam integralmente cobertos por seguro, ou com cobertura insuficiente, o **FUNDO** pode ser adversamente afetado.

Quanto às Despesas de Manutenção e Depreciação do Imóvel

As estimativas de gastos com manutenção e depreciação do Imóvel do FUNDO foram realizadas dentro de padrões usuais de mercado. Entretanto, variações poderão ocorrer, sobretudo em função da diversidade das benfeitorias e acessões edificadas no Imóvel e dos seus variados períodos de vida útil remanescente.

Risco Relativo às Novas Emissões

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do FUNDO é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do cotista na subscrição de novas cotas pode, sem dúvida, ensejar a diluição. Muito embora o Regulamento do FUNDO contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas cotas, possibilitando assim que os cotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os cotistas devem estar atentos às novas emissões.



Risco Tributário

A Lei nº 9779/99 estabelece ainda que os Fundos de Investimento Imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata: a) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; b) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Além disso, mesmo que a Lei não seja alterada, existe a possibilidade de que a Secretária da Receita Federal venha a entender diferentemente do ADMINISTRADOR no tocante a questão abordada no item “Direitos e Restrições das Cotas” adiante, quando trata do não enquadramento do FUNDO como pessoa jurídica para fins de tributação. Nessa última hipótese, o FUNDO passaria a sofrer a incidência de IR, Pis, Cofins, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas.

Risco de Desapropriação e do Caso Fortuito ou Força Maior

De acordo com o sistema legal brasileiro, o governo federal poderá desapropriar imóvel por necessidade ou utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e prejudicar de modo relevante nossos resultados. Embora o Ofertante e o Locatário desconheçam a existência de qualquer projeto nesse sentido, é recomendável ao investidor verificar na Prefeitura o plano diretor da região, para ter algum parâmetro de risco, ou de obras que estejam planejadas para a área e que possam reduzir o valor do imóvel, bem como verificar junto à Secretaria Municipal de Habitação, ou órgão semelhante, se o imóvel está em área declarada de utilidade pública ou interesse social, o que, por óbvio, indica a possibilidade de desapropriação. O próprio Cartório de imóveis da região pode informar se há algum projeto aprovado por lei modificando aspectos importantes da área. Apesar do risco de desapropriação do imóvel ser reduzido, a possibilidade existe.

Os rendimentos do FUNDO estão expostos a eventos de força maior, que consistem em acontecimentos imprevisíveis e involuntários. Não obstante a diligência do Administrador, os resultados do FUNDO estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao FUNDO e aos cotistas.