

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOSPITAL NOSSA SENHORA DE LOURDES**  
CNPJ/ME nº 08.014.513/0001-63

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA RELATIVA À ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS**

Prezado Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOSPITAL NOSSA SENHORA DE LOURDES**, inscrito no CNPJ sob o nº 08.014.513/0001-63 ("Fundo"), convocou, os cotistas a participarem da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas ("Assembleia"), a fim de examinar e votar a seguinte matéria constante da ordem do dia:

- (i) Deliberar a respeito da forma pela qual o Fundo obterá os recursos necessários para efetuar o pagamento da quantia de R\$ 27.137.596,79 (vinte e sete milhões cento e trinta e sete mil quinhentos e noventa e seis reais e setenta e nove centavos), referente ao acerto de contas do valor do aluguel fixado pelo juízo contra o valor efetivamente pago, em favor da **Rede D'Or São Luiz S.A.** ("Locatária"), devidamente atualizada até a data do efetivo pagamento, no âmbito do cumprimento de sentença (0006113-92.2022.8.26.0100) da ação revisional de aluguel, autuada sob o nº 1079521-12.2016.8.26.0100, em trâmite junto ao Tribunal de Justiça de São Paulo ("Ação Revisional de Aluguel"), dentre as duas possibilidades abaixo:
  - 1 a emissão de cotas pelo Fundo, para distribuição pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Novas Cotas", "Oferta Restrita" e "Instrução CVM 476", respectivamente), cujas condições estão melhor especificadas abaixo ("Nova Emissão"):
    - (a) **Coordenador Líder:** **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, acima qualificada (quando referido nessa qualidade, "Coordenador Líder"), sendo certo que a contratação do Coordenador Líder não caracteriza situação de conflito de interesses nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472, visto que o Coordenador Líder não será remunerado pela realização da Oferta;
    - (b) **Valor Total da Oferta Restrita:** aproximadamente R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões), pois vai depender do valor unitário da cota de emissão para ter o valor exato da nova emissão;
    - (c) **Quantidade de Cotas:** aproximadamente 188.804 (cento e oitenta e oito mil e oitocentos e quatro) Novas Cotas, pois vai depender do valor unitário da cota de emissão para ter a quantidade exata;
    - (d) **Distribuição Parcial da Oferta Restrita:** Será admitida a distribuição parcial, com o montante mínimo de R\$120.000,00(cento e vinte mil reais) para a manutenção da Oferta Restrita;
    - (e) **Valor unitário de Emissão:** será divulgado no Fato Relevante na data da divulgação ao mercado, podendo ter um desconto de até 5% do valor de mercado;

- (f) **Custo unitário de Distribuição:** aproximadamente R\$ 1,33 (um real e trinta e três centavos) por cota ("Custo Unitário de Distribuição");]
  - (g) **Regime de colocação:** A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços, de forma discricionária pelo Coordenador Líder, após Período de Preferência;
  - (h) **Público-alvo:** Oferta Restrita é destinada exclusivamente àqueles investidores referidos no Artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Profissionais"), sendo certo que, nos termos do Artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas da Emissão deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, sendo que fundos de investimento e carteiras administradas de valores mobiliários cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor para os fins dos limites previstos acima, nos termos do Artigo 3º, §1º, da Instrução CVM 476. Os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do Artigo 3º, da Instrução CVM 476. No âmbito da Oferta Restrita, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada;
  - (i) **Direito de Preferência:** Conforme disposto no Art. 11, incisos II e III, do regulamento do Fundo, é assegurado aos Cotistas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias, observado, ainda, que os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ("Direito de Preferência"). As datas e prazos relativos ao Direito de Preferência, caso aprovada a Nova Emissão, serão tempestivamente divulgados pelo Administrador no ato que apurar o resultado desta Consulta Formal e/ou por meio de Fato Relevante;
  - (j) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Novas Cotas serão subscritas pelos: (a) Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência; e/ou (b) pelos Investidores Profissionais que manifestarem sua intenção de investimento, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do escriturador da cotas do Fundo. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional;
  - (k) **Direitos das Novas Cotas:** as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta Restrita descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo.
- 2 a antecipação, por meio de cessão de crédito, dos recebíveis decorrentes do contrato de locação celebrado entre Fundo e Locatária, com a finalidade de serem objeto de securitização, observado que os termos e condições da cessão de créditos e dos demais atos a serem realizados pelo Fundo, serão fixados pela Administradora em conjunto com os demais participantes da operação de securitização, em condições de mercado ("Antecipação de Recebíveis").

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:**

A Administradora recomenda aos cotistas deliberarem pela aprovação da pauta “Emissão de novas cotas pelo Fundo” pelo Fundo resolver a pendência financeira do Cumprimento da Sentença da Ação Revisional de Aluguel de 2016, restando apenas a discussão do valor incontroverso de aproximadamente R\$ 1.6M da Ação Revisional de 2011, em que o FII é credor, e a Ação Revisional de 2021 referente a troca de índice do IGP-M para IPC-FIPE. Ainda, a Administradora também entende essa pauta ser a melhor opção por gerar menor impacto ao Fundo e, consequentemente, na distribuição de rendimento projetada.

Colocamo-nos à disposição para o esclarecimento de eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

15 de março de 2022

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM,**  
na qualidade de administradora do  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TORRE NORTE**



# PROPOSTA DE QUITAÇÃO DA DÍVIDA

FII HOSPITAL NOSSA  
SENHORA DE LOURDES



# Conteúdo da Apresentação



1

Análise do Mercado  
Seção 1



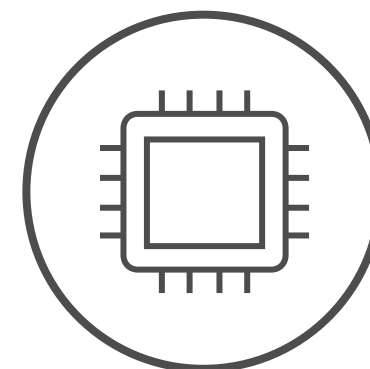
2

Análise do Fundo  
Seção 2



3

Proposta de Quitação da  
Dívida  
Seção 3



4

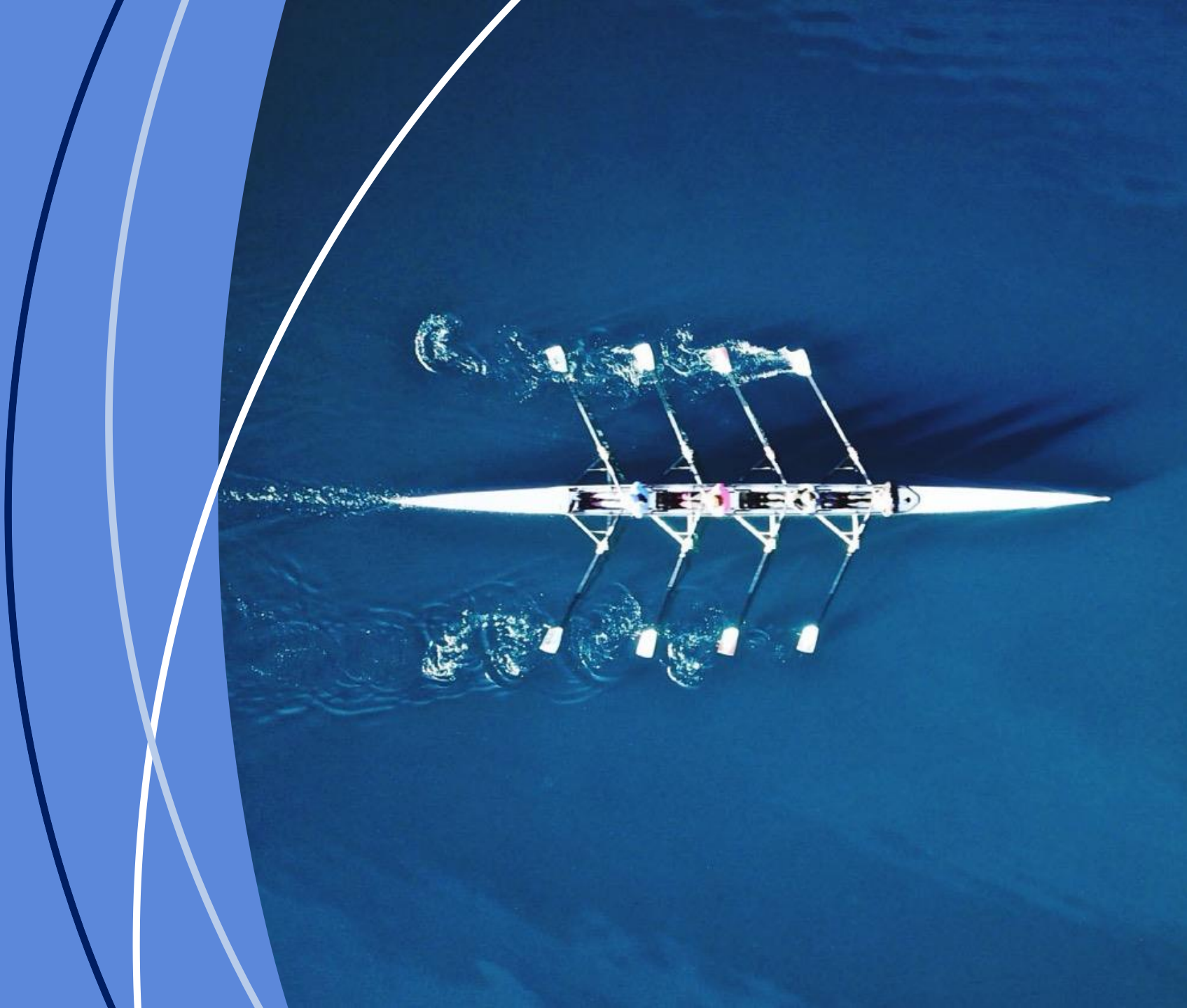
Conclusão  
Seção 4



# Análise do Mercado

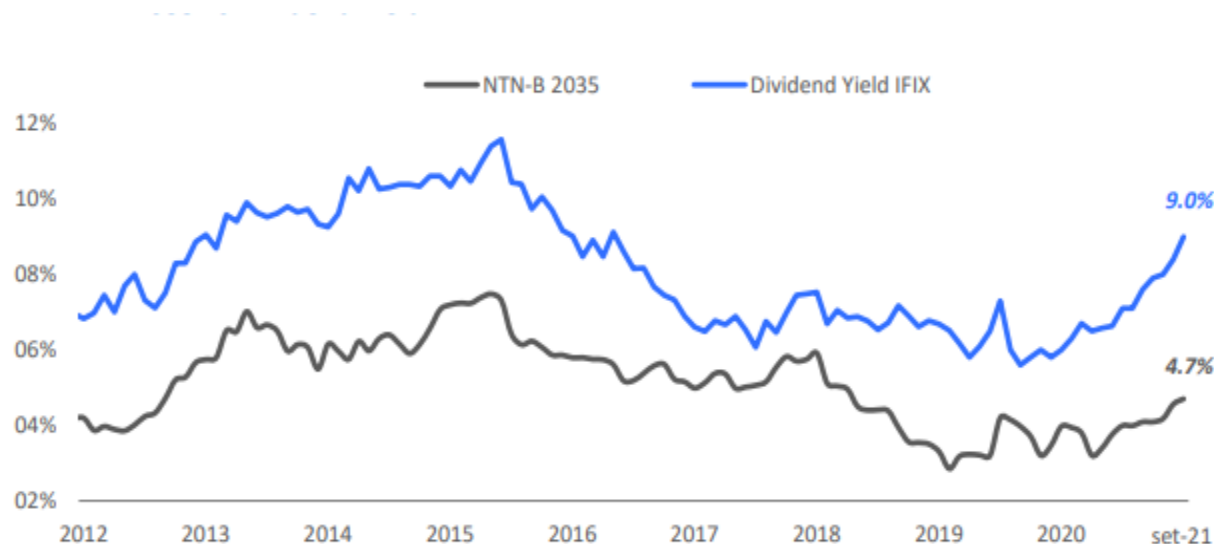


## Seção 1

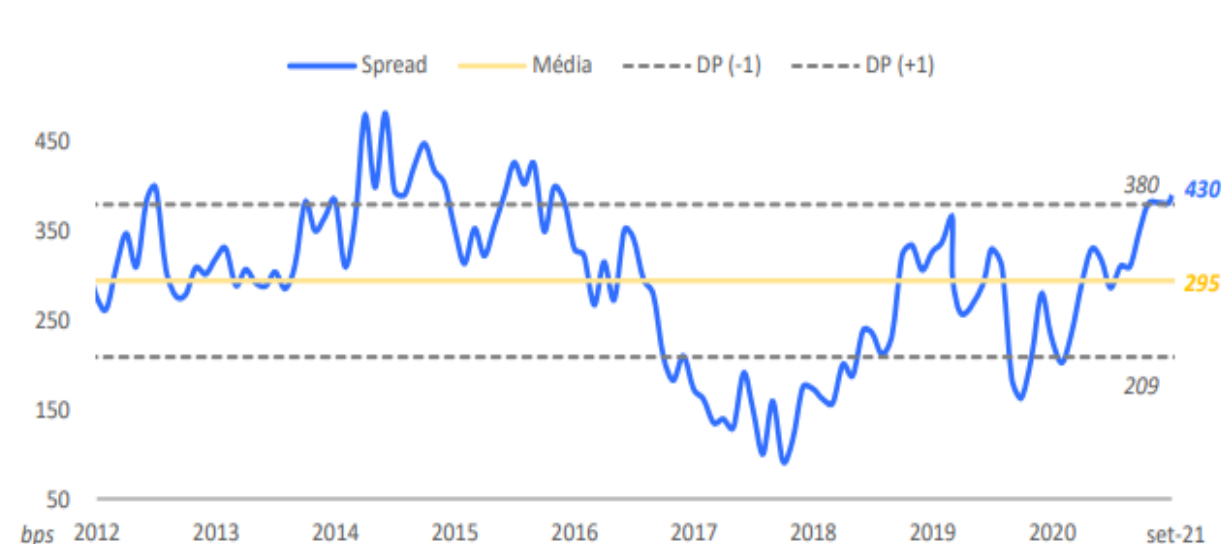


# Cenário Macroeconômico

## NTN-B x DIVIDEND YIELD IFIX



## IFIX x NTN-B

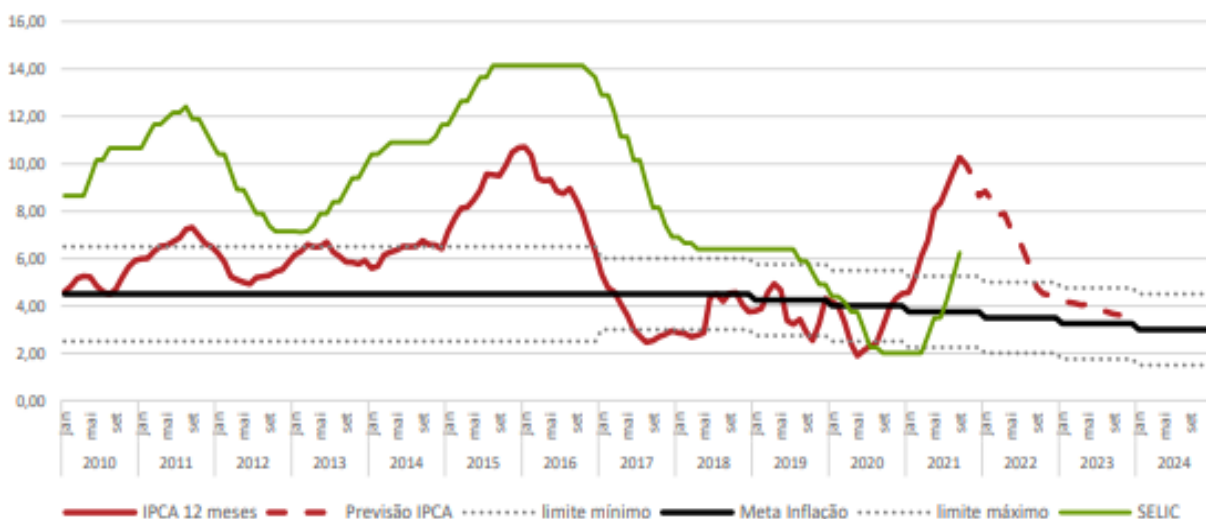


No último mês ocorreu uma perspectiva de piora no cenário macroeconômico com o aumento da taxa de juros e da alta dos indicadores de inflação. É razoável pontuar que a possível estagnação dos investimentos em renda variável deve-se mais às incertezas políticas e um movimento conjuntural de aversão ao risco do que apenas a abertura da curva de juros, dado que há perspectiva mais favorável com o avanço da vacinação e imunização completa da população.

# Cenário Macroeconômico

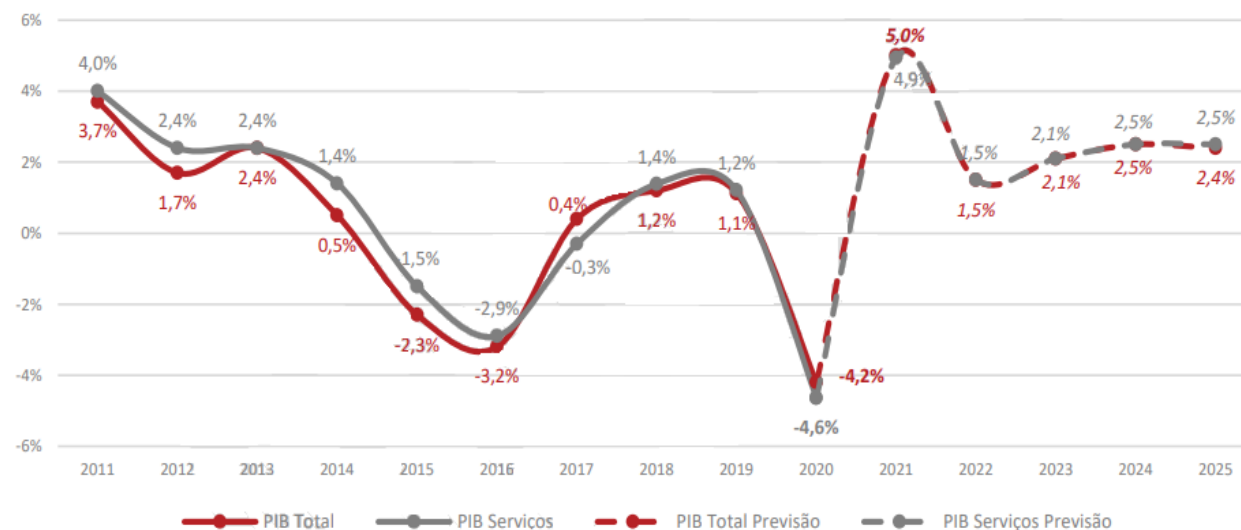
## IPCA x SELIC x Meta de Inflação

- Aumento da taxa de juros



## PRODUTO INTERNO BRUTO (PIB)

- Expectativa de crescimento tímido



Os impasses políticos aliados à recente pressão inflacionária contribuem para um cenário ainda conservador em termos da recuperação econômica no Brasil. As projeções para o futuro indicam ainda crescimento tímido, com PIB Total em torno de 1,5% a.a. em 2022 e entre 2,1% e 2,4% até 2025.



# Análise do Fundo



## Seção 2



# FII HOSPITAL N. SENHORA DE LOURDES

Descrição do Imóvel

## IMÓVEL



## PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Perfil: Hospitalar

Localização:

- Cidade: São Paulo/SP
- Endereço: Rua das Perobas, 344 - Jabaquara

Área Construída: 23.523,27 m<sup>2</sup>

Ocupação: 100%

Locatário: Rede D'or

Período contratual: 20/04/2006 - 19/04/2026

Participação do Fundo: 100%

Quantidade de Cotistas: 7.445

Quantidade de Cotas: 1.144.800

Valor Patrimonial: R\$ 246.550.000,00 (R\$ 215,37/cota)

Valor Mercado Secundário<sup>2</sup>: R\$ 170.735.472,00 (R\$ 153,01/cota)

<sup>1</sup> Fechamento da cota no dia 14/03/2022

## STATUS LOCAÇÃO

- Ocupação:

Ocupado  
100.00%

- Reajuste: Mês de impacto na distribuição em percentual da receita

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

\*1008235-95.2021.8.26.0003 – Ação Revisão de Índice de Reajuste Contratual:  
Em sentença (decisão judicial), foi concedida a substituição do índice em 2021 de IGP-M para o IPC-FIPE.  
Em tempo, em 2022 o índice voltará a ser IGP-M.

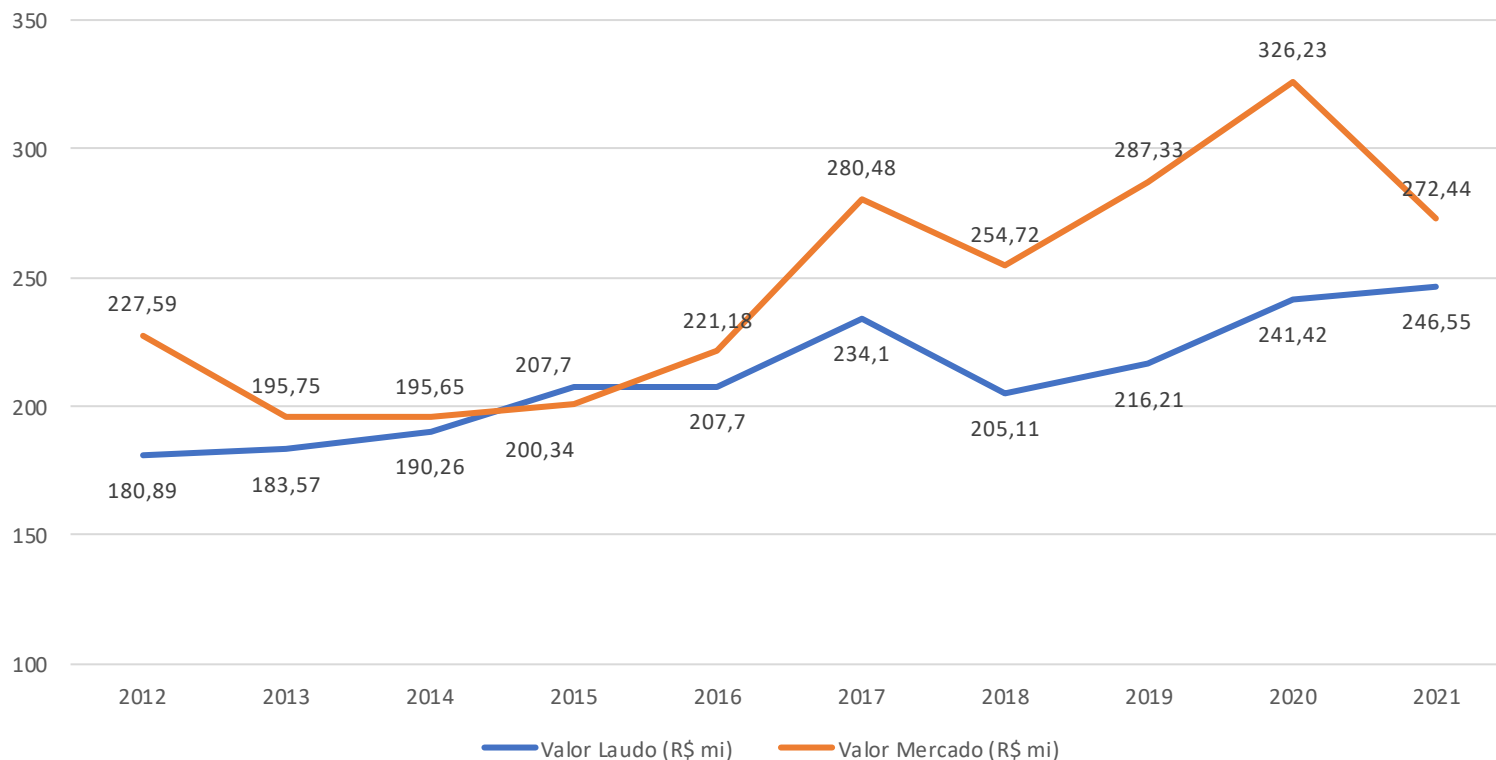
## STATUS AÇÕES JUDICIAIS

Para maiores informações, [clique aqui.](#)

| Processo                  | Ação                                                                  | Situação                                                                                                                                             | À pagar/receber                    |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 0228774-67.2011.8.26.0100 | Ação Revisional de Aluguel 2011                                       | Transitou em julgado e houve Cumprimento de Sentença (0041314-87.2018.8.26.0100). Em fase de perícia contábil para discussão do valor incontroverso. | FII é credor em torno de R\$ 1.6M. |
| 0041314-87.2018.8.26.0100 | Cumprimento de sentença da Ação acima                                 | Pago pela Locatária e distribuído pelo FII aos cotistas em Jun/2020.                                                                                 | R\$ 5.429.201,02                   |
| 1079521-12.2016.8.26.0100 | Ação Revisional de Aluguel 2016                                       | Transitou em julgado e houve Cumprimento de Sentença (0006113-92.2022.8.26.0100).                                                                    | -                                  |
| 0006113-92.2022.8.26.0100 | Cumprimento de sentença da Ação acima                                 | Em atual deliberação aos cotistas sobre a melhor forma de fazer jus ao valor devido.                                                                 | FII é devedor em R\$ 27.137.596,79 |
| 1008235-95.2021.8.26.0003 | Ação Revisional de Aluguel 2021                                       | Sentença concedida em alterar o índice de 2021 para o IPC-FIPE.                                                                                      | -                                  |
| 1063687-27.2020.8.26.0100 | Ação de Exibição de Documentos comprobatórios de receita da Rede D'or | Processo suspenso, sem andamentos novos, aguardando julgamento da revisional ajuizada em 2016 (acima).                                               | -                                  |

# FII HOSPITAL N. SENHORA DE LOURDES

## EVOLUÇÃO VALOR FII H.N.S.L<sup>1,2</sup>



- O valor do imóvel seguiu as mesmas oscilações que o valor de mercado durante quase todos os anos dos últimos 10 anos. Em tempo, o *gap* que iniciou em 2017 entre o valor de mercado e o valor do imóvel se refere a decisão favorável da Ação Revisional a distribuição do valor em 2020. de 2011, em 2018, em que o FII fez jus e efetuou.
- Conclui-se, através do ano de 2021, que o valor de mercado inicia a retomada ao patamar do valor do imóvel por conta das sentenças que ocorreram no mesmo ano referentes a Ação Revisional de 2016 e 2021.

<sup>1</sup> O Valor Laudo considera os Laudos de Avaliação do Imóvel realizados anualmente conforme diretrizes da Instrução CVM 516.

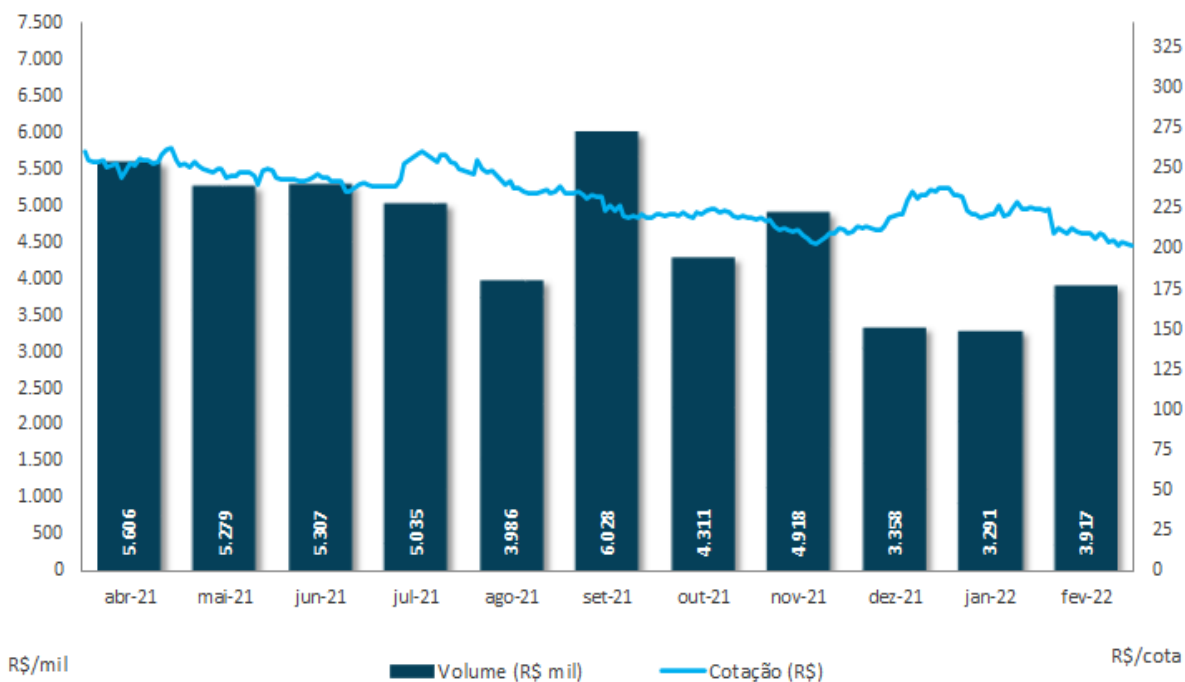
<sup>2</sup> O Valor Mercado considera o valor de fechamento de mercado das cotas no fim de cada ano multiplicado pela quantidade total de cotas emitidas do Fundo.



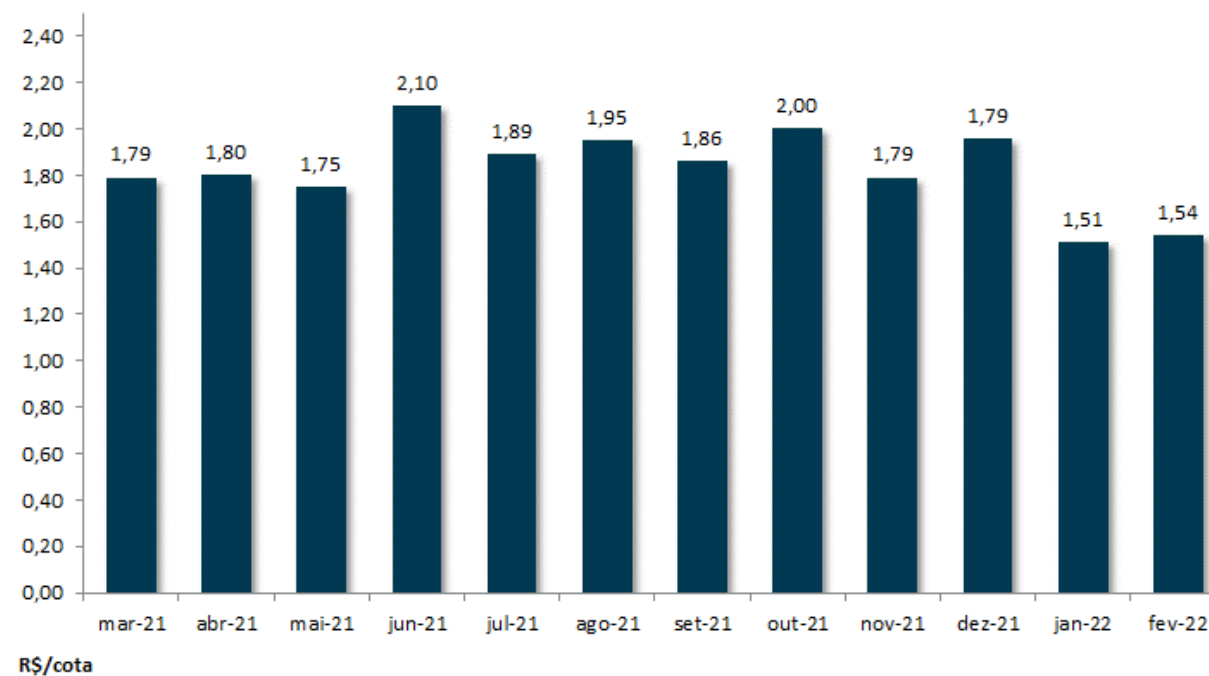
# FII HOSPITAL N. SENHORA DE LOURDES

## PERFORMANCE (ÚLT. 12 MESES)

- Mercado Secundário



- Distribuição Mensal



# FII HOSPITAL N. SENHORA DE LOURDES

## IMAGENS FACHADA





## IMAGENS EMPREENDIMENTO



# Proposta de quitação da dívida



## Seção 3



## — Principais condições

---

**Deliberação:** Deliberar da melhor forma e no melhor entendimento dos cotistas sobre como proceder para fazer jus ao valor de R\$ R\$ 27.137.596,79, dado como devedor pelo FII em fase a Rede D’or (“Locatária”), pelo Cumprimento de Sentença (0006113-92.2022.8.26.0100) da Ação Revisional de aluguel de 2016 (1079521-12.2016.8.26.0100).

Pautas a serem deliberadas:

- (i) Emissão de novas cotas pelo Fundo\*;
- (ii) Antecipação, por meio de cessão de crédito, dos recebíveis decorrentes do contrato de locação celebrado entre Fundo e Locatária, com a finalidade de serem objeto de securitização\*.



## — Principais condições

---

### (i) Emissão de novas cotas pelo Fundo:

- Oferta ICVM 476
- Quantidade de novas cotas vai depender do preço da cota na data de divulgação do Fato Relevante
- Volume aproximado de R\$ 26.000.000,00 sem custos<sup>1</sup>
- Preço da nova cota na data da divulgação do Fato Relevante podendo ter desconto de até 5% do valor de mercado<sup>2</sup>
- Custo da oferta por cota aproximado de R\$ 1,33
- Perspectiva de Distribuição de Rendimentos já com a Nova Quantidade de Cotas<sup>3</sup>: R\$ 1,34, sendo que a última distribuição paga em 08/03/22 foi de R\$ 1,54, gerando uma queda aproximada de (-13%).

<sup>1</sup> Levando em consideração a multa dada na sentença de 10% e deduzindo o caixa disponível do FII;

<sup>2</sup> Cota Valor de Mercado na data da divulgação com desconto de 5%;

<sup>3</sup> Valor exemplificativo considerando a última distribuição e a nova quantidade de cotas, não garantindo a rentabilidade e distribuições futuras.

## — Principais condições

---

### **(ii) Antecipação, por meio de cessão de crédito, dos recebíveis decorrentes do contrato de locação celebrado entre Fundo e Locatária:**

- Volume para Cessão de Locação: R\$ 27.137.597
- Valor do Aluguel: R\$ 1.868.630,70
- % Utilizado na cessão de locação: a partir de 45%
- Indexador Locação: IPC-FIPE
- Duração: podendo ir até final do contrato de locação Abril/25
- Perspectiva de Distribuição de Rendimentos considerando a Cessão do contrato de locação<sup>1</sup>: R\$ 0,77, sendo que a última distribuição paga em 08/03/22 foi de R\$ 1,54, gerando uma queda aproximada de (-50%).

<sup>1</sup> Valor exemplificativo considerando a última distribuição, não garantindo a rentabilidade e distribuições futuras.

# Conclusão



## Seção 4



## Conclusão

### - Proposta da Administradora

---

- A Administradora recomenda aos cotistas deliberarem pela aprovação da pauta “(i) **Emissão de novas cotas pelo Fundo**” pelo Fundo resolver a pendência financeira do Cumprimento da Sentença da Ação Revisional de Aluguel de 2016, restando apenas a discussão do valor incontroverso de aproximadamente R\$ 1.6M da Ação Revisional de 2011, em que o FII é credor, e a Ação Revisional de 2021 referente a troca de índice do IGP-M para IPC-FIPE. Ainda, a Administradora também entende essa pauta ser a melhor opção por gerar menor impacto ao Fundo e, conseqüentemente, na distribuição de rendimento projetada.



# Disclaimer

Esta apresentação foi elaborada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG Pactual”) para fins meramente informativos e para uso exclusivo dos cotistas (“Cotistas”) no âmbito da assembleia geral de cotistas.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.

Todas as informações contidas nesta apresentação devem ser usadas exclusivamente no âmbito da assembleia geral de cotistas realizada nessa data e não podem ser reproduzidas pelos Cotistas ou divulgadas para nenhum terceiro que não esteja presente na assembleia geral de cotistas realizada nesta data.

