



PROPOSTA DE QUITAÇÃO DA DÍVIDA

FII HOSPITAL NOSSA
SENHORA DE LOURDES



Conteúdo da Apresentação



1

Análise do Mercado
Seção 1



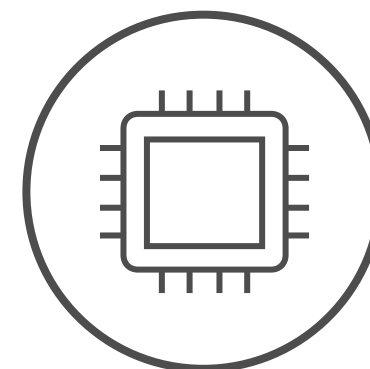
2

Análise do Fundo
Seção 2



3

Proposta de Quitação da
Dívida
Seção 3



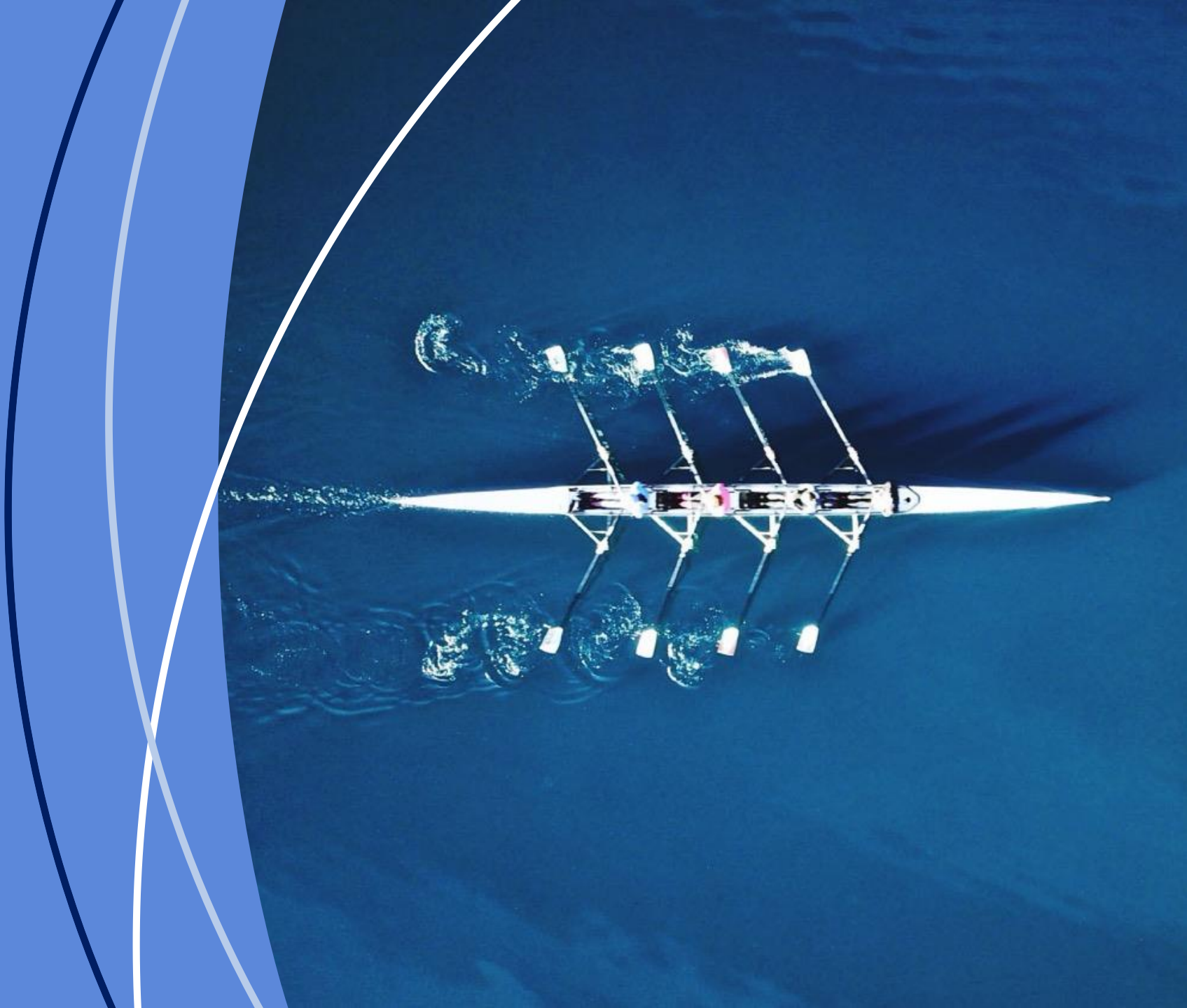
4

Conclusão
Seção 4

Análise do Mercado

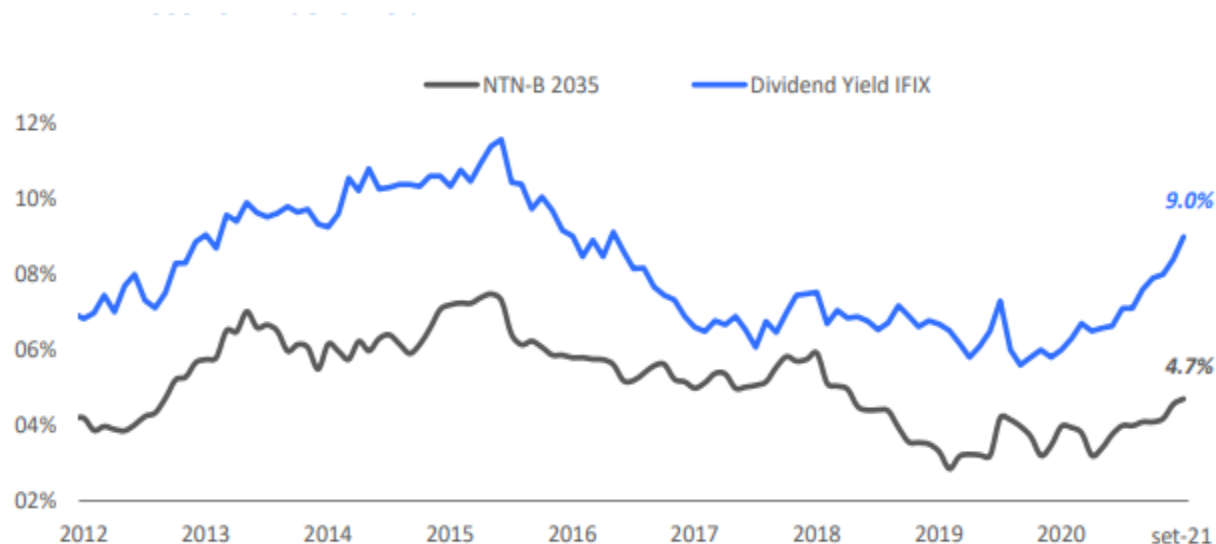


Seção 1

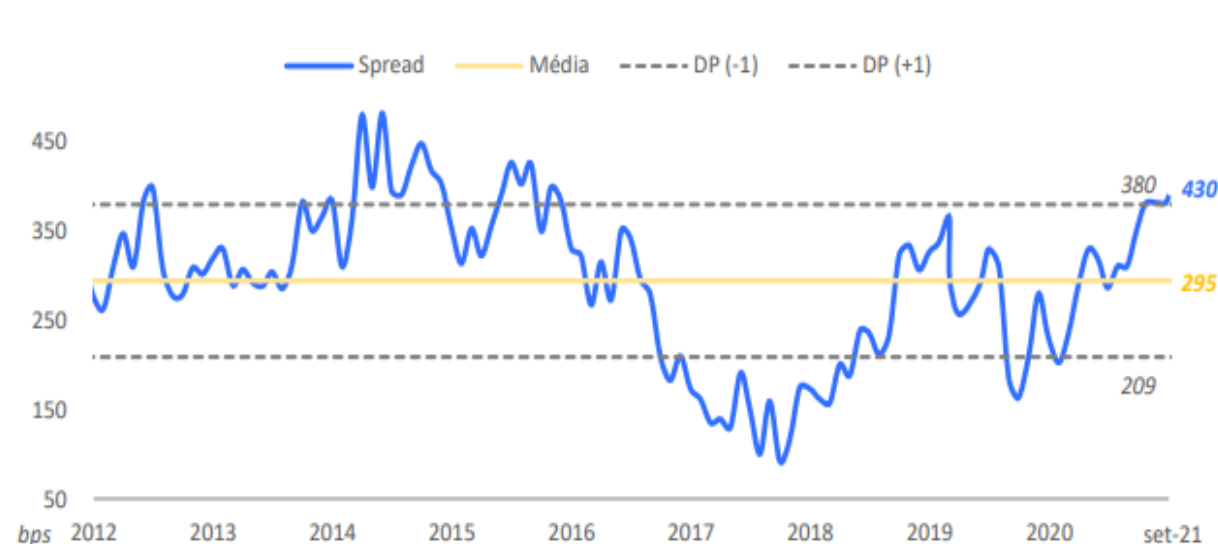


Cenário Macroeconômico

NTN-B x DIVIDEND YIELD IFIX



IFIX x NTN-B

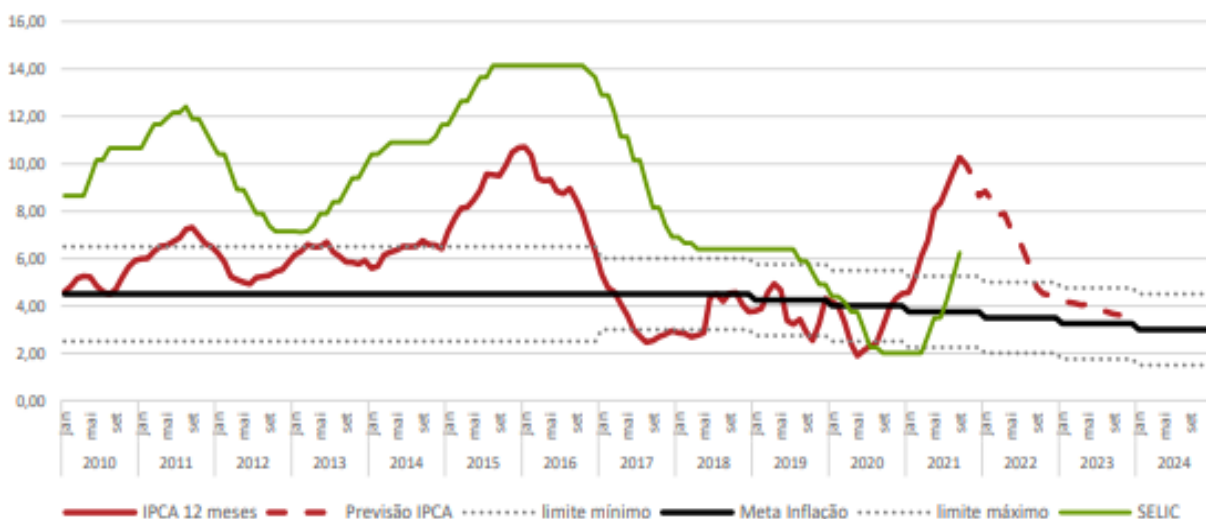


No último mês ocorreu uma perspectiva de piora no cenário macroeconômico com o aumento da taxa de juros e da alta dos indicadores de inflação. É razoável pontuar que a possível estagnação dos investimentos em renda variável deve-se mais às incertezas políticas e um movimento conjuntural de aversão ao 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

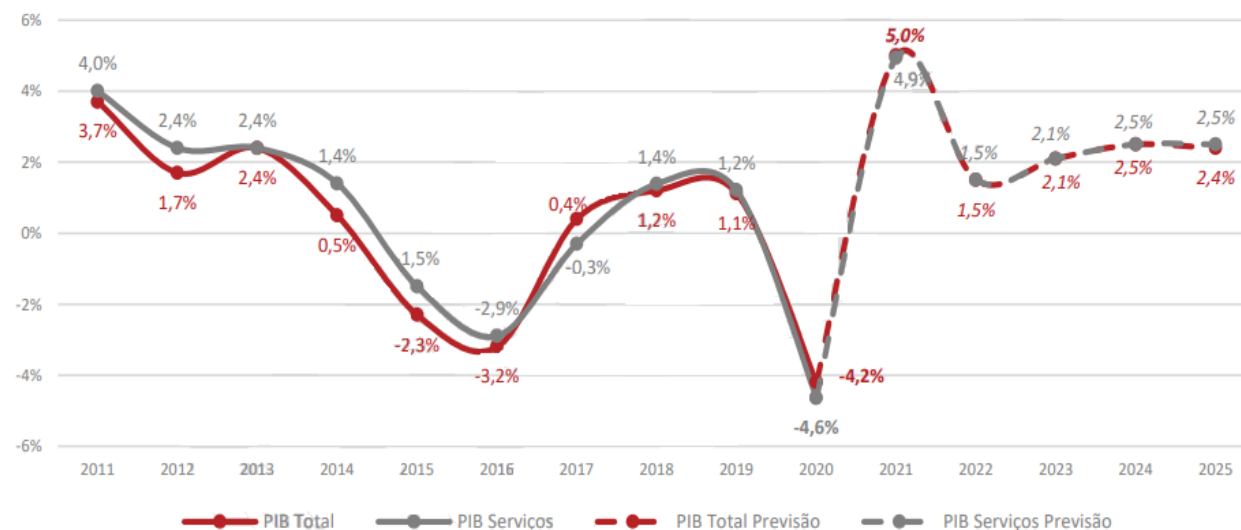
IPCA x SELIC x Meta de Inflação

- 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 m²

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 Secundário²: R\$ 170.735.472,00 (R\$ 153,01/cota)

¹ 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.

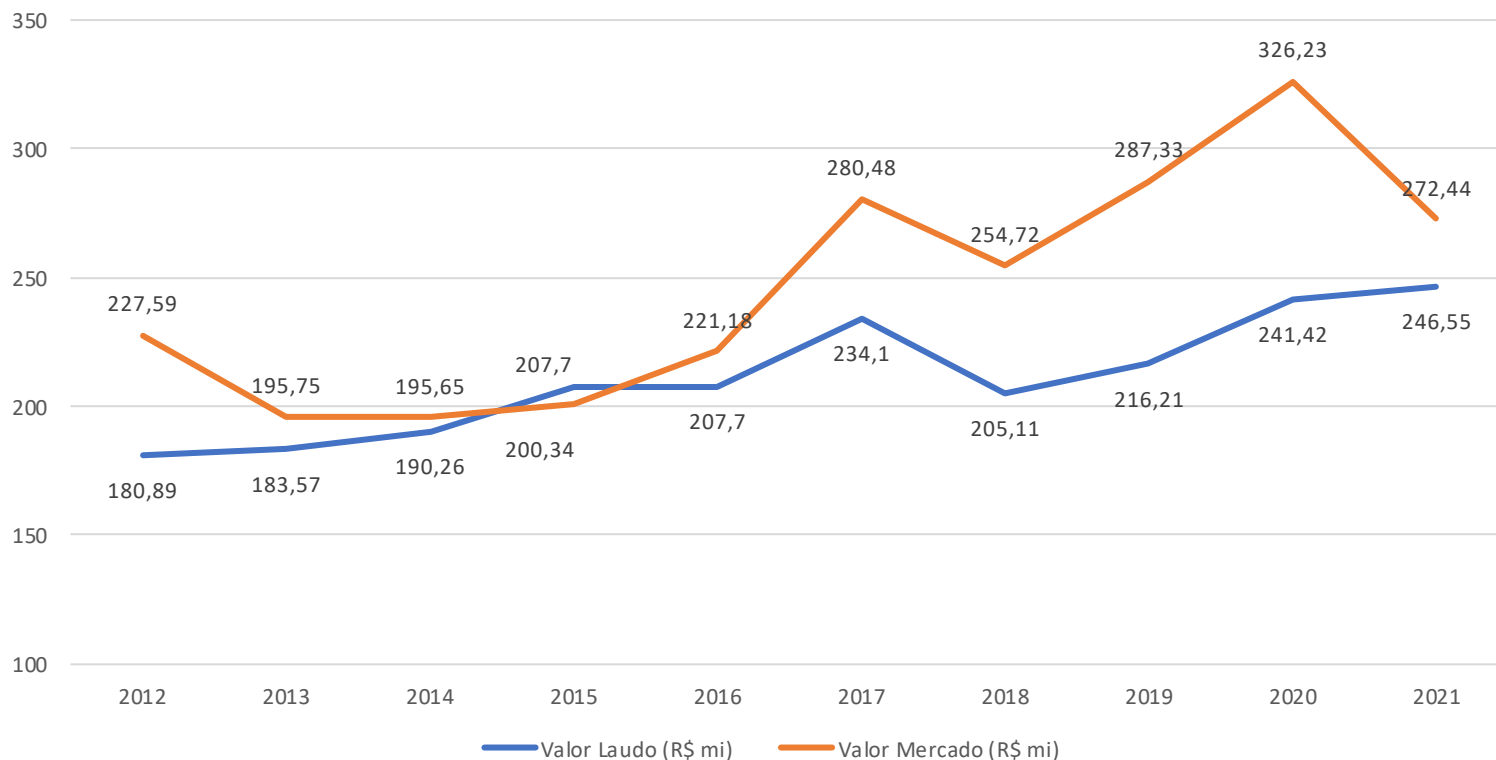
STATUS AÇÕES JUDICIAIS

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^{1,2}



- 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.

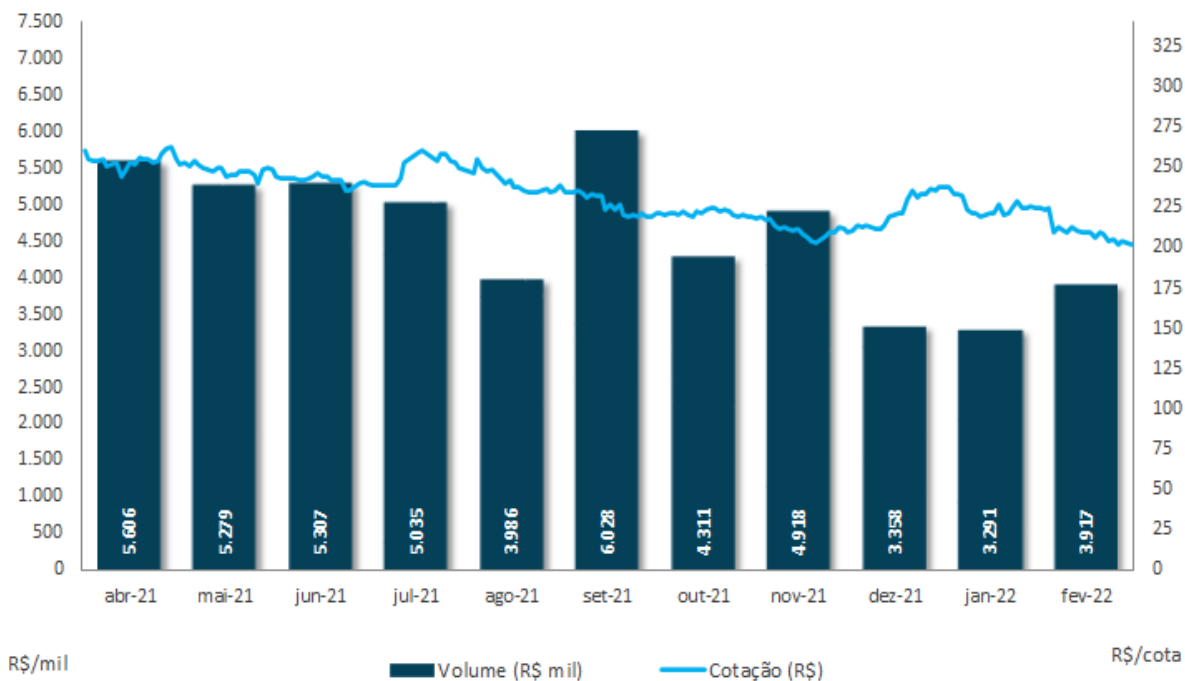
¹ O Valor Laudo considera os Laudos de Avaliação do Imóvel realizados anualmente conforme diretrizes da Instrução CVM 516.

² 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.

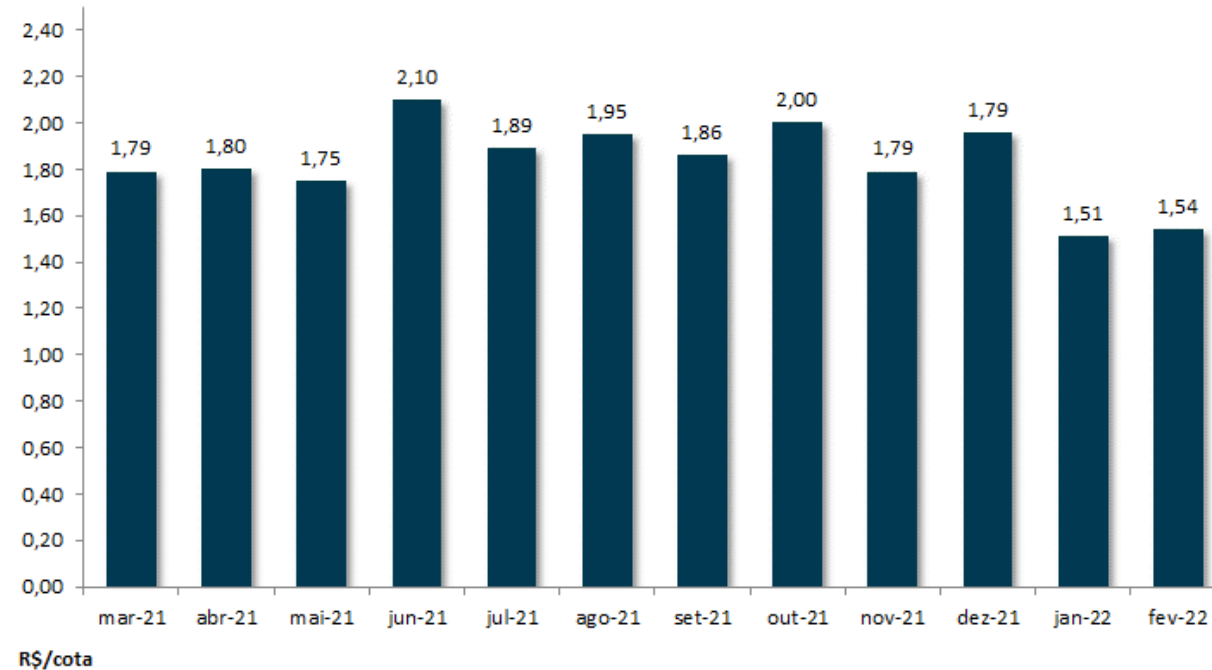
FII HOSPITAL N. SENHORA DE LOURDES

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 custos¹
- Preço da nova cota na data da divulgação do Fato Relevante podendo ter desconto de até 5% do valor de mercado²
- Custo da oferta por cota aproximado de R\$ 1,33
- Perspectiva de Distribuição de Rendimentos já com a Nova Quantidade de Cotas³: R\$ 1,34, sendo que a última distribuição paga em 08/03/22 foi de R\$ 1,54, gerando uma queda aproximada de (-13%).

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

² Cota Valor de Mercado na data da divulgação com desconto de 5%;

³ 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 locação¹: R\$ 0,77, sendo que a última distribuição paga em 08/03/22 foi de R\$ 1,54, gerando uma queda aproximada de (-50%).

¹ 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.

