

Classe Única de  
Cotas do Fundo de  
Investimento  
Imobiliário - FII  
Hospital Nossa  
Senhora de Lourdes  
Responsabilidade  
Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento  
Imobiliário - FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes)  
CNPJ: 08.014.513/0001-63  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.  
DTVM.  
CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2025**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações do resultado</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>10</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto</b>	<b>11</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>12</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjunto Térreo ao 801 – parte,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Cotistas e à Administradora da**

**Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes Responsabilidade Limitada**

*(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes)*

*São Paulo - SP*

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes Responsabilidade Limitada (“Classe”), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Principais assuntos de auditoria



Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

#### Valor justo das propriedades para investimento da Classe

Veja a Nota 7 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía 59,44% de seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas que se baseiam principalmente no período projetivo das receitas de aluguéis, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo, que se baseiam principalmente no período projetivo das receitas de aluguéis, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância;</li><li>• Análise, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e</li><li>• Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

#### Resultado com outros valores a receber da classe

Veja a Nota 15 das demonstrações financeiras



Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía o montante de R\$ 141.884 mil registrados em Outros Valores a Receber, relacionados ao Termo de Transação celebrado entre a Classe e a locatária Rede D'or São Luiz S.A (“locatária”), em 16 de outubro de 2025, com homologação judicial, visando à extinção de controvérsias judiciais existentes. A transação resultou no reconhecimento de uma receita de R\$ 155.778 mil no resultado do exercício da Classe. Por se tratar de uma transação significativa e pelo impacto que essa transação teve nas demonstrações financeiras da Classe, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verificação do Termo de Transação e da respectiva Homologação Judicial celebrado entre a Classe e Locatária, assim como a avaliação dos lançamentos contábeis decorrentes dessa transação;</li><li>• Verificação das liquidações financeiras decorrente da celebração do Termo de Transação;</li><li>• Análise do saldo a receber, considerando os pagamentos realizados, os termos pactuados e os critérios de atualização monetária; e</li><li>• Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis o saldo do resultado com outros valores a receber, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

#### Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável, pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

#### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a



auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.



São Paulo, 26 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ishiba', written in a cursive style.

Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes Responsabilidade Limitada**

**(Anteriormente Denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes)**

**CNPJ: 08.014.513/0001-63**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>% do PL</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>% do PL</b>
<b>Circulante</b>					
Disponibilidades		-	0,00%	1	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	<b>5.1</b>	7.439	2,06%	8.724	3,27%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	<b>6.1</b>	1.836	0,51%	2.054	0,77%
Outros valores a receber	<b>15</b>	41.321	11,42%	-	0,00%
Outros créditos		25	0,01%	-	0,00%
		<b>50.621</b>	<b>13,99%</b>	<b>10.779</b>	<b>4,04%</b>
<b>Não circulante</b>					
Outros valores a receber	<b>15</b>	100.563	27,79%	-	0,00%
		<b>100.563</b>	<b>27,79%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Investimento</b>					
<b>Propriedades para investimento</b>					
Imóveis acabados		113.345	31,32%	113.345	42,44%
Ajuste de avaliação ao valor justo		101.765	28,12%	147.245	55,14%
	<b>7</b>	<b>215.110</b>	<b>59,44%</b>	<b>260.590</b>	<b>97,58%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>366.294</b>	<b>101,21%</b>	<b>271.369</b>	<b>101,61%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Rendimentos a distribuir	<b>10</b>	4.010	1,11%	4.035	1,51%
Impostos e contribuições a recolher		9	0,00%	1	0,00%
Provisões e contas a pagar		136	0,04%	102	0,04%
		<b>4.155</b>	<b>1,15%</b>	<b>4.138</b>	<b>1,55%</b>
<b>Não circulante</b>					
Cotistas à disposição	<b>10</b>	218	0,06%	170	0,06%
		<b>218</b>	<b>0,06%</b>	<b>170</b>	<b>0,06%</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>4.373</b>	<b>1,21%</b>	<b>4.308</b>	<b>1,61%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Cotas de investimentos integralizadas	<b>11.1</b>	154.601	42,72%	154.601	57,89%
Gastos com colocação de cotas	<b>11.5</b>	(175)	-0,05%	(175)	-0,07%
Reserva de contingências	<b>11.4</b>	-	0,00%	1.514	0,57%
Lucros acumulados		207.495	57,33%	111.121	41,61%
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>361.921</b>	<b>100,00%</b>	<b>267.061</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>366.294</b>	<b>101,21%</b>	<b>271.369</b>	<b>101,61%</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente Denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes)**  
**CNPJ: 08.014.513/0001-63**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	<b>Nota</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Receitas de propriedades para investimento</b>			
Receitas de aluguel	8	25.250	24.930
		<b>25.250</b>	<b>24.930</b>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	(45.480)	5.220
		<b>(45.480)</b>	<b>5.220</b>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>(20.230)</b>	<b>30.150</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Resultado com cotas de fundo de renda fixa		1.255	848
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(260)	(189)
		<b>995</b>	<b>659</b>
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesa legais	13	(4.910)	(450)
Despesas de emolumentos e cartórios	13	-	(106)
Taxa bovespa	13	(17)	(13)
Taxa de administração	9 e 13	(972)	(950)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(30)	(30)
Receita de outros valores a receber	15	155.778	-
Outras despesas operacionais	13	(85)	(78)
		<b>149.764</b>	<b>(1.627)</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>130.529</b>	<b>29.182</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	11	<b>1.293.286</b>	<b>1.293.286</b>
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>		<b>100,93</b>	<b>22,56</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>279,85</b>	<b>206,50</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente Denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes)**

**CNPJ: 08.014.513/0001-63**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Reserva de contingências</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>154.601</b>	<b>1.820</b>	<b>(175)</b>	<b>105.878</b>	<b>262.124</b>
Reserva de contingência	11.4	-	(306)	-	306	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	29.182	29.182
Rendimentos declarados	10	-	-	-	(24.245)	(24.245)
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>		<b>154.601</b>	<b>1.514</b>	<b>(175)</b>	<b>111.121</b>	<b>267.061</b>
Reserva de contingência	11.4	-	(1.514)	-	1.514	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	130.529	130.529
Rendimentos declarados	10	-	-	-	(35.669)	(35.669)
<b>Em 31 de dezembro de 2025</b>		<b>154.601</b>	<b>-</b>	<b>(175)</b>	<b>207.495</b>	<b>361.921</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente Denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes)**

**CNPJ: 08.014.513/0001-63**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		1.255	848
Recebimento de receitas de aluguel	<b>8</b>	26.680	25.022
Pagamento de despesas legais		(4.910)	(450)
Pagamento de taxa de administração		(968)	(954)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(30)	(30)
Recebimento de outros valores a receber	<b>15</b>	12.682	-
Outros pagamentos operacionais		(72)	(220)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(277)	(189)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b><u>34.360</u></b>	<b><u>24.027</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Rendimentos distribuídos	<b>10</b>	(35.646)	(24.254)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b><u>(35.646)</u></b>	<b><u>(24.254)</u></b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(1.286)</b>	<b>(227)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<b>5.1</b>	<b>8.725</b>	<b>8.952</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<b>5.1</b>	<b><u>7.439</u></b>	<b><u>8.725</u></b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

CNPJ: 08.014.513/0001-63

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

## 1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). Foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 21 de março de 2006, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 20 de abril de 2006 e o início de suas atividades em 28 de abril de 2006. O público-alvo do Fundo são investidores em geral.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, primordialmente, por meio da 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.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

NSLU11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento - ano corrente	Preço de fechamento - ano anterior
Janeiro	144,57	193,99
Fevereiro	147,65	194,24
Março	160,00	193,94
Abril	155,95	187,86
Maio	157,50	188,90
Junho	167,00	184,01
Julho	170,00	187,90
Agosto	177,10	184,97
Setembro	205,00	170,50
Outubro	211,00	166,98
Novembro	220,40	158,99
Dezembro	216,00	150,61

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 26 de março de 2026.

## 3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

### 3.1 Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

### 3.2 Instrumentos financeiros

#### a) Classificação dos instrumentos financeiros

##### I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

##### II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

##### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

##### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

CNPJ: 08.014.513/0001-63

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

#### **b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

##### I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

##### II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

#### **3.3 Propriedades para investimentos**

A propriedade para investimento está demonstrada pelo seu respectivo valor justo, o qual foi obtido através de laudos de avaliação elaborado por entidade profissional com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo da propriedade para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

#### **3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em nota explicativa, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do fundo.

#### **3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

#### **3.6 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

#### **3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa nº 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo da propriedade para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo do imóvel para renda é obtido através de laudo de avaliação elaborado por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre a referida propriedade para investimento está descritas na nota explicativa 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: A provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados, ou em discussão judicial.

#### **3.8 Lucro (prejuízo) por cota**

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

#### **4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo**

CNPJ: 08.014.513/0001-63

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

#### 4.1 Riscos associados ao Fundo

##### 4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

##### 4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

##### 4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

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.

CNPJ: 08.014.513/0001-63

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

---

#### 4.1.4 Riscos jurídicos

O Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

#### 4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

#### 4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. 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 dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

#### 4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

#### 4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

#### 4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

#### 4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

#### 4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

CNPJ: 08.014.513/0001-63

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

#### 4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

#### 4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

#### 4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
  - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
  - Mínimo de 100 cotistas;
  - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

#### 4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

#### 4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

#### 4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

CNPJ: 08.014.513/0001-63

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

#### 4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
- Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
- Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
- Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
- Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
- Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

#### 4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

#### 4.2.9 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

### 5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

#### 5.1 De caráter não imobiliário

- (a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples FIC FI  
(a) Porto Seguro FI SOB RF REF DI

	31/12/2025	31/12/2024
	6.846	8.724
	593	-
	<b>7.439</b>	<b>8.724</b>

(a) Estão compostas por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

(c) Estão compostos por cotas Porto Seguro Referenciado DI FIF RF, que é administrado pela Intrag DTVM S.A. e gerido pela Porto Seguro Investimentos LTDA. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é aplicar seus recursos em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Bancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de sua carteira estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente, observado que a rentabilidade do fundo é impactada pelos seus custos e despesas, inclusive taxa de administração.

### 6. Contas a receber

#### 6.1 Aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	1.836	2.054
	<b>1.836</b>	<b>2.054</b>

### 7. Propriedades para investimento

#### 7.1 Descrição dos empreendimentos

Corresponde a 100% do imóvel denominado Hospital Nossa Senhora de Lourdes, localizado na Rua das Perobas, nº 342 e 344, Jabaquara, Município e Estado de São Paulo, registrado sob a matrícula nº 157.097 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo. O empreendimento é composto pelo prédio, expansão e benfeitorias e foi construído em um terreno de 4.436,90 m<sup>2</sup>, que possui atualmente uma área útil de 23.523,27 m<sup>2</sup>.

	Valor justo 31/12/2025	Valor justo 31/12/2024
	215.110	260.590
	<b>215.110</b>	<b>260.590</b>

#### 7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	255.370
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	5.220
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<b>260.590</b>
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(45.480)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	<b>215.110</b>

#### 7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	Método	31/12/2025			
		Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Hospital Nossa Senhora de Lourdes	(a)	0,00%	10 anos	11,00% a.a	10,50% a.a
					<b>31/12/2024</b>

CNPJ: 08.014.513/0001-63

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

<u>Empreendimento</u>	<u>Método</u>	<u>Percentual de vacância</u>	<u>Período de análise</u>	<u>Taxa de desconto</u>	<u>Taxa de capitalização</u>
Hospital Nossa Senhora de Lourdes	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a	9,50% a.a

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil em outubro de 2025 e outubro 2024 e que foi aprovado pela administração em janeiro de 2026 e 2025, respectivamente. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, capitalização da renda e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

O imóvel avaliado é um ativo de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado do imóvel, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo do imóvel por comparativo direto, dado que se trata de imóvel comercial e o seu valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências “de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros”, conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas das operações dos imóveis. Os resultados divulgados não são abertos (para adotá-los precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional líquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade, para que pudéssemos comparar com o objeto em avaliação. Ressalvando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

A Binswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária com foco no segmento de Real Estate Corporativo, fundada em 1931 nos Estados Unidos e passou a atuar no Brasil em 1997. A metodologia aplicada está em conformidade com as normas da ABNT (Associação Brasileira e Normas Técnicas), Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia), bem como Requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã Bretanha.

#### 8. Receitas de aluguel

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receitas de aluguel	25.250	24.930
	<u>25.250</u>	<u>24.930</u>

A unidade de locação do imóvel corresponde a um hospital, pela qual o inquilino paga o valor fixado na liminar mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo do contrato e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel o montante de R\$ 26.680 (2024 - R\$ 25.022).

#### 9. Encargos e taxa de administração

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Taxa de administração	972	950
	<u>972</u>	<u>950</u>

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) incidentes sobre o total de receita mensal do Fundo, observado o valor mínimo de R\$ 18 (dezoito mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), elaborado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV e que deverá ser pago diretamente à Administradora; e (b) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros.

A taxa de administração é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

#### 10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído será destinado conforme deliberação de Assembleia Geral de Cotistas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente Denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes)

CNPJ: 08.014.513/0001-63

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>Rendimentos</b>		
Lucro líquido do exercício	130.529	29.182
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	45.480	(5.220)
Outros valores a receber	(141.884)	-
Despesas operacionais não pagas	30	(23)
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>34.155</b>	<b>23.939</b>
Reversão/(constituição) de reserva para contingência	1.514	306
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo</b>	<b>1.514</b>	<b>306</b>
<b>Rendimentos declarados</b>	<b>35.669</b>	<b>24.245</b>
Rendimentos a distribuir	(4.010)	(4.035)
Cotistas à disposição no exercício (*)	(48)	29
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	4.035	4.015
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>35.646</b>	<b>24.254</b>
<b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>27,56</b>	<b>18,75</b>
% do resultado exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	104,43%	101,28%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	1.514	306

(\*) Valores a disposição dos cotistas, a serem pagos quando da regularização dos respectivos cadastros.

## 11. Patrimônio Líquido

### 11.1 Cotas de investimento

	<u>31/12/2025</u>		<u>31/12/2024</u>	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	1.293.286	154.601	1.293.286	154.601
<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>1.293.286</b>	<b>154.601</b>	<b>1.293.286</b>	<b>154.601</b>
<b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b>		<b>119,54</b>		<b>119,54</b>

### 11.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi subscrita a 3ª emissão da oferta pública de cotas, no total de R\$ 21.585 com valor unitário de R\$ 145,37, totalizando 148.486 cotas, as quais foram totalmente integralizadas, sendo iniciada em 31 de março de 2022 e encerrada em 10 de junho de 2022. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 175, registrado em conta redutora do patrimônio líquido. Do valor total captado nessa emissão, o montante de R\$ 16.436 foi utilizado para pagamento do cumprimento de sentença mencionado na nota explicativa 15.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve emissão de novas cotas.

### 11.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

### 11.4 Reserva de contingência

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Reserva de contingência	-	1.514
	<b>-</b>	<b>1.514</b>

O regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a R\$ 1.000 ou 1% do total do patrimônio líquido do Fundo, dos dois o maior. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo reverteu o montante de R\$ 1.514 (2024 - reverteu R\$ 306) relativo a reserva de contingência.

### 11.5 Gastos com colocação de cotas

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Gastos com colocação de cotas	175	175
	<b>175</b>	<b>175</b>

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

CNPJ: 08.014.513/0001-63

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

	31/12/2025	31/12/2024
<b>12. Retorno sobre patrimônio líquido</b>		
Lucro líquido do exercício	130.529	29.182
Patrimônio líquido inicial	267.061	262.124
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<b>48,88%</b>	<b>11,13%</b>

(\*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

#### 13. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de fiscalização da CVM	30	0,01%	30	0,01%
Despesa legais (a)	4.910	1,82%	450	0,17%
Taxa de administração	972	0,36%	950	0,36%
Taxa bovespa	17	0,01%	13	0,00%
Outras despesas operacionais	85	0,03%	78	0,03%
	<b>6.014</b>	<b>2,23%</b>	<b>1.521</b>	<b>0,57%</b>
		<b>269.145</b>		<b>265.429</b>

#### Patrimônio líquido médio do exercício

(a) Em 31 de dezembro de 2025, o saldo refere-se substancialmente aos honorários de êxito relacionados ao processo judicial envolvendo a Locatária Rede D'Or São Luiz S.A.

#### 14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

#### 15. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 respectivamente, o Fundo apresentava os seguintes passivos relacionados a demandas judiciais:

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>27.137</b>
Constituição de provisão (ii)	872
Pagamento de despesas de passivo contingente (i)	(28.009)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>-</b>

(i) Em Março de 2022 o Fundo foi intimado em sede do cumprimento de sentença, no âmbito do processo judicial nº 1079521-12.2016.8.26.0100 da Ação Revisional de Aluguel de 2016, a efetuar o pagamento de R\$ 27.137, referente ao acerto de contas do valor do aluguel fixado pelo juiz contra o valor efetivamente pago pela locatária. O pagamento da dívida foi realizado da seguinte maneira:

Parte do valor captado na 3ª emissão de cotas do Fundo	16.436
Dedução da distribuição de rendimentos	8.152
Utilização da reserva de contingência	2.549
<b>Valor total pago</b>	<b>27.137</b>

Diante dos desdobramentos ocorridos ao longo do exercício de 2022, havia a probabilidade de ganho estimado de R\$ 30.662 pelo Fundo, tendo em vista o acórdão prolatado nos autos do Agravo de Instrumento de nº 2149254-47.2022.8.26.0000 que declarou a nulidade do cumprimento de sentença relativa a Ação Revisional de 2016. Em 31 de dezembro de 2023, baseado na opinião da Administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda da referida ação era considerada remota.

(ii) No âmbito do processo judicial nº 1008235-95.2021.8.26.0003, em trâmite junto ao Tribunal de Justiça de São Paulo, referente a Ação Revisional de Aluguel de 2021, o Fundo efetuou o pagamento em agosto de 2022, do montante total de R\$ 872.

Em 31 de dezembro de 2022, a probabilidade de perda na ação revisional de 2011 era considerada possível, sendo o valor de pagamento dos honorários de sucumbência no montante de R\$ 166. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a probabilidade de perda desta ação era remota. As demais demandas judiciais com risco de perda possível em que o Fundo figura como polo passivo, não tem valor de perda estabelecido.

Em 9 de janeiro de 2024, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado através de Fato Relevante que, no dia 08 de janeiro de 2024, a Administradora compareceu de forma espontânea nos autos de uma nova ação judicial, Processo de nº 1180567-97.2023.8.26.0100 ("Nova Ação Judicial"), ajuizada pela Rede D'or ("Locatária" e/ou "Autora"), em face do Fundo, na qual a Autora pretende a anulação, ou, subsidiariamente, a revisão da cláusula de aluguel percentual estipulada no contrato de locação celebrado entre o Fundo. Na mesma data, foi preferida Decisão Judicial ("Decisão Judicial") no âmbito da Nova Ação Judicial que indeferiu o pedido de tutela antecipada solicitado pela Autora e intimou o Fundo a apresentar sua defesa. Baseado na opinião da Administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda da referida ação era considerada possível.

CNPJ: 08.014.513/0001-63

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Em 11 de dezembro de 2024, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado através de Fato Relevante que o Fundo ajuizou uma nova ação de execução ("Ação de Execução 2024") contra a Rede D'Or ("Locatária"), perante o Foro Regional do Jabaquara. A Ação de Execução 2024 foi distribuída sob o nº 1035356-93.2024.8.26.0003, e tem como objeto a execução de diferença nominal no importe de R\$ 167.286 ("Valor da Dívida") considerando a diferença do aluguel mínimo mensal pago e o aluguel percentual de 8% do faturamento bruto, informado pela própria Locatária, referente período que abrange os meses de competência de junho de 2017 até abril de 2024.

Em 08 de setembro de 2025, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado através de Fato Relevante que o Fundo iniciou processo de negociação com a Locatária Rede D'Or São Luiz S.A. ("Rede D'Or" ou "Locatária") com o objetivo de firmar um acordo para encerramento das discussões judiciais atualmente em curso entre as partes. Em novo Fato Relevante divulgado em 16 de outubro de 2025, informou-se formalmente sobre a homologação, entre o Fundo e a Locatária Rede D'Or São Luiz S.A. ("Rede D'Or"), do instrumento de acordo mútuo para extinção das demandas judiciais, com resolução do mérito, constituindo confissão de dívida e título executivo judicial, com obrigação de pagamento, pontual e integral, pela Rede D'Or do montante total de R\$ 155.778. O pagamento de sinal correspondente no montante de R\$ 46.733 e saldo remanescente de R\$ 109.044 a ser pago no prazo de quinze anos, em cento e oitenta parcelas mensais, iguais e sucessivas de R\$ 606, corrigidas anualmente pela variação do IPCA/IBGE. Em 21 de outubro foi pago ao Fundo o montante de R\$ 12.682 referente a parte do sinal. Em 31 de dezembro de 2025 há saldo remanescente de R\$ 141.884 a receber do acordo.

Como mencionado na nota explicativa 19.3, o Fundo firmou acordo com a Locatária Rede D'Or São Luiz S.A. visando ao encerramento de todos os processos judiciais atualmente em curso entre a Locatária e o Fundo.

#### 16. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria e custódia são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela própria Administradora.

#### 17. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas nº 9 e 16.

#### 18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	-	7.439	-	7.439
Propriedades para investimento	-	-	215.110	215.110
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>7.439</b>	<b>215.110</b>	<b>222.549</b>

Ativos	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	-	8.724	-	8.724
Propriedades para investimento	-	-	260.590	260.590
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>8.724</b>	<b>260.590</b>	<b>269.314</b>

A demonstração da mudança das Propriedades para investimento está demonstrada na nota 7 (Propriedades para investimento).

CNPJ: 08.014.513/0001-63

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

## 19. Outras Informações

- 19.1** Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 19.2** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 19.3** Em 16 de outubro de 2025, conforme publicado em fato relevante, Em complemento ao Fato Relevante divulgado em 08 de setembro de 2025 e ao Termo de Apuração da consulta formal encerrada em 25 de setembro de 2025, comunica aos cotistas e ao mercado em geral que: Foram formalmente celebrados entre o Fundo e a Locatária Rede D'Or São Luiz S.A. ("Rede D'Or") os seguintes instrumentos: I. Acordo para encerramento das demandas judiciais, nos termos previamente aprovados pelos cotistas, prevendo o pagamento do montante total de R\$ 155.777 (cento e cinquenta e cinco milhões, setecentos e setenta e sete mil, quinhentos e trinta e três reais e trinta e um centavos), nos termos a seguir expostos e mediante as seguintes condições: i. Pagamento de sinal correspondente a 30% do valor acordado, no montante de R\$ 46.733 (quarenta e seis milhões, setecentos e trinta e três mil, duzentos e cinquenta e nove reais e nove centavos); ii. Saldo remanescente de R\$ 109.044 (cento e nove milhões, quarenta e quatro mil, duzentos e setenta e três reais e trinta e dois centavos), a ser pago no prazo de 15 (quinze) anos, em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, iguais e sucessivas de R\$ 605 (seiscentos e cinco mil, oitocentos e um reais e cinquenta e dois centavos), corrigidas anualmente pela variação do IPCA/IBGE; iii. Assunção, pela Locatária, das verbas de sucumbência dos processos judiciais envolvendo Administradora e Rede D'Or; iv. Assunção, pelo Fundo, dos honorários de êxito dos escritórios contratados, no montante de R\$ 11.530 (onze milhões, quinhentos e trinta mil, cento e oitenta e três reais e vinte e oito centavos). II. Novo Contrato de Locação, com prazo de vigência de 30 (trinta) anos, cujas principais condições incluem: i. Valor locatício definido com base na média de três laudos de avaliação a serem elaborados por Cushman & Wakefield, Colliers e Binswanger, empresas escolhidas em comum acordo pela Administradora e Rede D'Or; ii. Renúncia pela Administradora e pela Rede D'Or ao direito de revisão do valor do aluguel durante os primeiros 9 (nove) anos de vigência do Novo Contrato de Locação; iii. Exclusão da cláusula de aluguel vinculado ao faturamento da Locatária; iv. Previsão de multa específica em caso de rescisão antecipada e imotivada por parte da Locatária.
- 19.4** Em 21 de outubro de 2025, conforme publicado em fato relevante, na qualidade de administradora da Classe, em complemento a Cronologia de Ações Judiciais datado de 05 de Agosto de 2025, aos Fatos Relevantes divulgados nos dias 08 de setembro de 2025 e no dia 16 de outubro de 2025 e ao Termo de Apuração da consulta formal encerrada em 25 de setembro de 2025, servese do presente para informar que: I. Nesta data, foi pago pela locatária Rede D'Or São Luiz S.A. ("Rede D'Or") o valor de R\$ 12.682, referente a parte do sinal acordado para encerramento das demandas judiciais). O valor recebido representa um impacto por cota de R\$ 9.81 II. O valor pendente do sinal, no montante de R\$ 34.051 (trinta e quatro milhões, cinquenta e um mil, setecentos e dezenove reais e sessenta e dois centavos), será pago conforme determinado no Termo de Transação, mediante levantamento de depósitos judiciais, observados os prazos legais e processuais aplicáveis; III. o Saldo remanescente de R\$ 109.044 (cento e nove milhões, quarenta e quatro mil, duzentos e setenta e três reais e trinta e dois centavos), será pago no prazo de 15 (quinze) anos, em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, iguais e sucessivas de R\$ 605 (seiscentos e cinco mil, oitocentos e um reais e cinquenta e dois centavos), devidas nas mesmas datas de pagamento dos aluguéis do Novo Contrato de Locação. Tais parcelas serão corrigidas anualmente pela variação do IPCA/IBGE; IV. A Administradora manterá os cotistas e o mercado informados sobre o recebimento dos valores remanescentes.
- 19.5** Em 02 de dezembro de 2025, conforme publicado em fato relevante, na qualidade de administradora da Classe, em complemento a Cronologia de Ações Judiciais datado de 05 de Agosto de 2025, aos Fatos Relevantes divulgados nos dias 08 de setembro de 2025, 16 de outubro de 2025 e 21 de outubro de 2025 ao Termo de Apuração da consulta formal encerrada em 25 de setembro de 2025, serve-se do presente para informar que: I. Foi firmado novo contrato de locação para Fundo em 16 de outubro de 2025, estabelecendo um aluguel mensal de R\$ 1.836.133,33 (um milhão, oitocentos e trinta e seis mil, cento e trinta e três reais e três centavos) a ser pago pela locatária Rede D'Or São Luiz S.A. ("Rede D'Or"). II. Cabe esclarecer que, na competência de outubro de 2025, o Fundo recebeu um valor superior de R\$ 203 (duzentos e três mil, oitocentos e vinte e seis reais e quinze centavos) ao montante apurado pelos laudos, pois estes ainda estavam em elaboração pelas empresas avaliadoras. Conforme previsto no contrato de locação, haveria o encontro de contas após a conclusão dos laudos. Portanto, o aluguel competência novembro de 2025 será no valor total de R\$ 1.632 (um milhão, seiscentos e trinta e dois mil, trezentos e sete reais e dezoito centavos), e os aluguéis a partir da competência dezembro/25 serão no valor R\$ 1.836 (um milhão, oitocentos e trinta e seis mil, cento e trinta e três reais e três centavos) corrigidos nos termos previstos no contrato.
- 19.6** Em 11 de fevereiro de 2026, conforme publicado em fato relevante, na qualidade de administradora da Classe, em complemento a Cronologia de Ações Judiciais datado de 05 de Agosto de 2025, aos Fatos Relevantes divulgados nos dias 08 de setembro de 2025 e no dia 16 de outubro de 2025 e ao Termo de Apuração da consulta formal encerrada em 25 de setembro de 2025, serve se do presente para informar que: I. Em complemento ao Fato Relevante divulgado do dia 21 de outubro de 2025, a Classe recebeu na data, a fração do valor pendente referente ao sinal estipulado no Termo de Transação. Totalizando o montante líquido de R\$ 31.373 (trinta e um milhões, trezentos e setenta e três mil, cento e dezessete reais e doze centavos), permanecendo pendente o levantamento do valor aproximado de R\$ 2.400 (dois milhões e quatrocentos mil reais). II. Os valores recebidos poderão ser distribuídos aos cotistas em conformidade com a regulamentação aplicável e de acordo com o resultado da Classe. III. A Administradora manterá os cotistas e o mercado informados sobre o recebimento dos valores remanescentes.
- 19.7** Em 20 de março de 2025 a Administradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar o regulamento do Fundo ao que dispõe a parte geral e o Anexo Normativo nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"). Em decorrência dessa alteração e da instituição da responsabilidade dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando de "Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes" para "Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes Responsabilidade Limitada". O presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento, regras de resgate ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Dessa forma, nos termos da Resolução nº 175, o Fundo será de classe única, contando com Regulamento e Anexo, que trarão as regras aplicáveis ao mesmo, na forma dos documentos consolidados e anexos ao presente instrumento, que entrarão em vigor a partir do fechamento 20 de março de 2025.

## 20. Eventos subsequentes

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente Denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes)

**CNPJ: 08.014.513/0001-63**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**20.1** Através de Fato Relevante divulgado em 11 de fevereiro de 2026, a Classe informou o recebimento nesta data de fração do valor referente ao sinal estipulado no Termo de Transação do acordo com a Locatária Rede D'Or São Luiz S.A., totalizando o montante líquido de R\$ 31.373.

**Mayara Lopes**  
Contadora  
CRC: SP- 292201/O-0

**Gustavo Piersanti**  
Diretor  
CPF: 016.697.087-56

\* \* \*