

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOSPITAL NOSSA SENHORA DE LOURDES

CNPJ/ME nº 08.014.513/0001-63

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA RELATIVA À ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

Prezado Cotista,

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

1. Deliberar sobre a autorização para que a Administradora do Fundo prossiga com a celebração de acordo com a Locatária Rede D'Or São Luiz S.A. ("Rede D'Or" ou "Locatária"), visando ao encerramento de todos os processos judiciais atualmente em curso entre a Locatária e o Fundo, desde que observados os seguintes termos e condições mínimas:

a) Montante não inferior ao valor de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), referente à diferença de aluguel sobre o faturamento, e, com isso, encerrar todos os processos envolvendo o Fundo e a Locatária, a ser pago da seguinte forma: um sinal que corresponda a no mínimo 28% (vinte e oito por cento) do total acordado; e ii) o saldo remanescente deverá ser quitado em até 216 (duzentos e dezesseis) parcelas mensais, corrigido pelo IPCA.

b) A autorização para realização do acordo pela assembleia será condicionada à assunção pela Locatária, Rede D'Or, de todas as verbas de sucumbências dos processos judiciais devidas aos patronos do Fundo. Por sua vez, o Fundo assumirá os custos com honorários de êxito dos seus escritórios contratados.

c) O acordo para encerramento das demandas judiciais deverá ser realizado em conjunto com a celebração de um novo contrato de locação com prazo mínimo de vigência de 28 (vinte e oito) anos. Quanto à pactuação e revisão do valor locatício, será adotado um mecanismo baseado na média de laudos elaborados por três empresas avaliadoras independentes — Cushman & Wakefield, Colliers e uma terceira escolhida em comum acordo entre a Locatária e o Fundo —, sendo fixado prazo mínimo de 7 (sete) e máximo de 10 (dez) anos de vigência inicial do contrato sem a possibilidade de realização de revisões no valor do aluguel. Também está acordada a exclusão da cláusula que vincula o aluguel ao percentual de faturamento.

d) O novo contrato de locação deverá prever multas específicas para o caso da Rede D'Or rescindir antecipadamente o contrato de locação sem motivação.

1.1. O acordo mencionado ainda não foi formalmente celebrado entre as partes, encontrando-se em fase de negociação e sujeito à aprovação do Fundo, bem como à finalização dos termos negociais, respeitados os termos e condições mínimos acima indicados. Caso não seja aprovada a formalização do acordo pelos cotistas, os processos judiciais permanecerão em curso.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:

A Administradora recomenda aos cotistas deliberarem pelo pedido de aprovação da pauta “Negociação de Acordo Rede D’Or”, a fim de resolver intensa e longa disputa judicial sobre a exigibilidade do aluguel percentual, que ainda pode durar por mais alguns anos, considerando o estágio atual dos processos e o cabimento de recursos pela Rede D’Or, que poderá assegurar ao Fundo o recebimento de valores substanciais, que são correspondentes à aproximadamente os valores das diferenças de aluguéis cobrados com aplicação do índice de correção previsto contratualmente, bem como proporcionar a renovação do Contrato de Locação, que se encerraria em abril de 2026, por um período mínimo de mais 28 (vinte e oito) anos, a valor de mercado, baseado em laudos de conceituadas empresas de avaliação imobiliária, de reconhecida idoneidade, pré-indicadas pelas partes

Ainda, a Administradora também entende essa pauta ser a melhor opção por gerar impacto positivo ao Fundo e, conseqüentemente, na distribuição de rendimento projetada aos cotistas, com o recebimento à vista de parcela significativa, de no mínimo 28,0% (vinte e oito por cento) das diferenças de aluguel devidas pela Rede D’Or, e a segurança jurídica do recebimento do saldo remanescente, diante do reconhecimento expresso da Rede D’Or do valor devido em transação homologada no Judiciário e, também, em decorrência da renovação do Contrato de Locação pelo período mínimo propostos, sem possibilidade de revisão nos primeiros anos do novo contrato, assegurada a perenidade do investimento.

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

Atenciosamente,

São Paulo/SP, 8 de setembro de 2025.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM,
na qualidade de administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOSPITAL NOSSA SENHORA DE LOURDES