

# Fundo de Investimento Imobiliário Eldorado

CNPJ: 13.022.994/0001-99

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 72.600.026/0001-81)

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2021**

## **Conteúdo**

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,  
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 do  
Fundo de Investimento Imobiliário Eldorado**  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Eldorado (“Fundo”), (administrado pela Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Eldorado em 31 de dezembro de 2021 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 imobiliários.

## 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 ao Fundo, 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, e 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 da propriedade para investimento

Veja a nota explicativa nº 3.c e 7 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como auditoria conduziu esse assunto
<p>O Fundo possui ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R\$ 1.050.000 mil, representando 98,99% do seu patrimônio líquido, os quais 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 tais como aluguel futuro, taxa de desconto, vacância, entre outros. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessa propriedade e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas 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 estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, tais como rendimento de aluguel futuro, taxa de desconto, vacância, entre outros;</li><li>– Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e</li><li>– Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.</p>

## Reconhecimento de receita dos contratos de locação de imóveis

Veja a nota explicativa nº 3.f e II das demonstrações financeiras

### Principal assunto de auditoria

Os contratos de locação de imóveis correspondem a uma parcela relevante do resultado do Fundo, representando aproximadamente 98% das receitas geradas com propriedades para investimento. Os cálculos das receitas com locação contém particularidades contratuais, especificamente no que se refere a taxas de correção anuais, carência, penalidades, multas, período de fluência e valores mensais definidos, sendo a receita reconhecida ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

### Como auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- Avaliamos, por amostragem, os contratos de aluguel em comparação aos dados/informações utilizados pela Administradora do Fundo para mensuração da receita;
- Recálculo da receita com aluguéis, considerando as especificidades contratuais;
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo, incluindo a análise da aderência às políticas contábeis para o reconhecimento de receitas.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis o saldo de receita com contratos de locação de imóveis, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

## Outros assuntos – Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 18 de março de 2021, o qual não conteve modificação de opinião.

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidades dos auditores 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 do Fundo.
- 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 do Fundo. 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 o Fundo a não mais se manterem 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 os responsáveis pela 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 aos responsáveis pela governança 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 do Fundo, 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, 31 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP014428/O-6



Éduardo Tomazelli Remedi  
Contador CRC ISP-259915/O-0

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO**

CNPJ: 13.022.994/0001-99

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

**Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020****(Em milhares de Reais - R\$)**

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2021</b>	<b>% PL</b>	<b>2020</b>	<b>% PL</b>	<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>2021</b>	<b>% PL</b>	<b>2020</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>14.340</b>	<b>1,35%</b>	<b>12.198</b>	<b>1,25%</b>	<b>Circulante</b>		<b>2.569</b>	<b>0,24%</b>	<b>1.910</b>	<b>0,20%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.047	0,19%	1.275	0,13%	Taxa de administração a pagar	13	59	0,01%	54	0,01%
Ativos Financeiros Imobiliários						Fornecedores de materiais e serviços		86	0,01%	0	0,00%
Contas a Receber de Aluguéis	5	8.932	0,84%	7.154	0,73%	Distribuição de resultados a pagar	11	1.806	0,17%	1.146	0,12%
Outros valores a receber	6	3.361	0,32%	3.769	0,39%	Res Sperata a apropriar	8	618	0,06%	671	0,07%
						Outros passivos		0	0,00%	39	0,00%
<b>Não Circulante</b>		<b>1.050.247</b>	<b>98,99%</b>	<b>966.117</b>	<b>99,08%</b>	<b>Não Circulante</b>		<b>1.343</b>	<b>0,13%</b>	<b>1.299</b>	<b>0,13%</b>
Outros valores a receber	6	247	0,02%			Res Sperata a apropriar	8	1.338	0,13%	1.299	0,13%
						Outros passivos		5	0,00%	0	0,00%
<b>Investimento</b>		<b>1.050.000</b>	<b>98,99%</b>	<b>966.117</b>	<b>99,08%</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>1.060.675</b>	<b>100,00%</b>	<b>975.106</b>	<b>100,00%</b>
Propriedades para Investimento	7	1.050.000	98,99%	966.117	99,08%	Cotas Integralizadas	9.a	91.814	8,66%	91.814	9,42%
Imóveis Acabados		1.050.000	98,99%	966.117	99,08%	Ajuste a valor justo acumulados	7.b	945.667	89,16%	861.784	88,38%
						Resultados acumulados	9.b	23.194	2,19%	21.508	2,21%
<b>Total do Ativo</b>		<b>1.064.587</b>	<b>100,37%</b>	<b>978.315</b>	<b>100,33%</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>1.064.587</b>	<b>100,37%</b>	<b>978.315</b>	<b>100,33%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO**

CNPJ: 13.022.994/0001-99

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

**Demonstrações dos resultados****Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020****(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)**

	<b>Nota</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de Aluguéis	12	61.611	53.445
Receita com direitos de uso/res sperata		856	754
Outras receitas com propriedades para investimento		86	50
Outras despesas com propriedades para investimento	13	(11.404)	(19.423)
Ajuste a Valor Justo	7.b	83.883	56.439
		<b>135.032</b>	<b>91.265</b>
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>			
		<b>135.032</b>	<b>91.265</b>
<b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>			
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita Financeira Líquida		72	33
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Taxa de administração	14	(689)	(598)
Despesa com taxa CVM		(60)	(60)
Despesas com serviços de terceiros	15	(176)	(215)
Despesas tributárias		(5)	-
Outras despesas operacionais	16	(8)	(5)
		<b>134.166</b>	<b>90.420</b>
<b>Lucro Líquido do exercício</b>			
		<b>787.256</b>	<b>787.256</b>
		<b>170,42</b>	<b>114,85</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO

CNPJ: 13.022.994/0001-99

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizada	Ajuste a valor justo	Lucros acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>91.814</b>	<b>805.345</b>	<b>20.434</b>	<b>917.593</b>
Resultado do exercício		-	-	90.420	<b>90.420</b>
Ajuste a valor justo		-	56.439	(56.439)	-
Distribuição de resultado no exercício	II	-	-	(32.907)	<b>(32.907)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>91.814</b>	<b>861.784</b>	<b>21.508</b>	<b>975.106</b>
Resultado do exercício		-	-	134.166	<b>134.166</b>
Ajuste a valor justo		-	83.883	(83.883)	-
Distribuição de resultado no exercício	II	-	-	(48.597)	<b>(48.597)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>91.814</b>	<b>945.667</b>	<b>23.194</b>	<b>1.060.675</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO

CNPJ: 13.022.994/0001-99

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Demonstrações dos fluxos de caixa do período - Método direto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	Nota	2021	2020
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de Aluguéis		60.835	54.202
Recebimento de receitas com venda de imóvel		-	33
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		72	-
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		-	-
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(188)	(242)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(11.318)	(19.374)
Pagamento de Taxa de Administração		(684)	(599)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(8)	(5)
		<b>48.709</b>	<b>34.015</b>
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>			
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimenmto</b>			
Recebimento de custos de propriedades vendidas		-	-
Aquisições de propriedades para investimento		-	-
		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimentos</b>			
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Pagamento de outros valores		-	(28)
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	11	(47.937)	(33.797)
		<b>(47.937)</b>	<b>(33.825)</b>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>			
<b>Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>			
		<b>772</b>	<b>190</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	1.275	1.085
		<b>2.047</b>	<b>1.275</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício</b>			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário – FII Eldorado, anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Eldorado II (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas operações a partir do mês de março de 2011, com prazo indeterminado de duração, sendo regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nº 472/08, com as alterações posteriores.

O Fundo tem por objetivo a exploração de 50% dos Empreendimentos Shopping Center Eldorado e Edifício Garagem, ambos localizados em São Paulo na Avenida Rebouças nº 3.970, (coletivamente denominados “empreendimentos” e/ou “Imóveis”) mediante a locação de todas as áreas locáveis que compõe os empreendimentos detidas pelo Fundo, podendo, inclusive, adquirir outros Imóveis e/ou Ativos.

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código ELDO11B, e nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve negociação de cotas.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores 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 nº 22.

Devido os impactos locais e globais em função do impacto do Covid - 19 (Coronavírus), houve variação significativa na cotação dos diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores diversos, no Brasil e no exterior. Considerando-se esses aspectos, e como observado na nota nº 13, com o aumento significativo de concessão de descontos, a cota do Fundo, até 31 de dezembro de 2021 apresentou variação significativa em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2020. Essa variação significativa pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que seja intensificada.

### **2. Base de preparação das demonstrações financeiras**

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

#### **a. Aprovação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administradora em 31 de março de 2022 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

### **b. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

### **c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

### **d. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras do fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

O Fundo possui suas cotas habilitadas para negociação na BM&F Bovespa – Bolsa de Valores de Mercadorias e Futuros, porém nos exercícios de 2021 e de 2020, não houve negociação.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do fundo estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota 5** - Contas a Receber de Aluguéis - Provisão para ajuste a valor de realização;
- **Nota 7** - Propriedades para investimento.

## **3. Resumo das principais políticas contábeis**

### **a. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **b. Ativos financeiros imobiliários**

#### **(i) De aluguéis**

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

### **c. Propriedades para investimento**

#### **(i) Imóveis acabados**

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

#### **(ii) Custos subsequentes**

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

### **d. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment**

A Administradora revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

### **e. Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

### f. Receita de aluguéis e provisão para ajuste ao valor de realização

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas considerando critérios de perda esperada e em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

A provisão é constituída para os saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida com mais de 180 dias.

### g. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

### h. Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (Prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2021	2020
Depósitos bancários à vista (a)	113	4
Cotas de Fundos de Investimento (b)	1.934	1.271
<b>Total</b>	<b>2.047</b>	<b>1.275</b>

(a) O montante de R\$ 113 (R\$ 4 em 2020) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2021 e 2020 estão representadas por:

Descrição	2021	2020
Fin-Itaú Soberano RF SIMP (i)	1.934	1.271
<b>Total</b>	<b>1.934</b>	<b>1.271</b>

(i) Referem-se a cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), não possuem vencimento e podem ser resgatados no curto prazo. Os ativos que compõem a carteira desse fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### 5. Contas a receber de aluguéis

Descrição	2021	2020
Aluguéis a receber – lojas	12.980	8.550
Aluguéis a receber – quiosques	950	666
Aluguéis a receber - estacionamento	752	1.079
(-) Provisão para ajuste a valor de realização (*)	(5.750)	(3.141)
<b>Total</b>	<b>8.932</b>	<b>7.154</b>

No exercício findo em 2021 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 61.611 (R\$ 53.445 em 2020).

O Fundo mantém contrato de aluguéis mínimos com todos os locatários, com vencimento futuro até o ano de 2030.

(\*) – Constituída sobre a parcela de inadimplência, do valor dos aluguéis pertencentes ao Fundo, em um percentual de 50%, como demonstrado abaixo:

#### Resumo provisão ajuste valor de realização:

	2021	2020
Créditos a vencer	970	638
Créditos vencidos a 30 dias	475	363
Créditos vencidos a 30 - 60 dias	457	305
Créditos vencidos a 60 - 90 dias	492	117
Créditos vencidos a 90 - 180 dias	1.480	198
Créditos vencidos acima de 180 dias	7.626	4.661
<b>Total dos créditos</b>	<b>11.500</b>	<b>6.282</b>
Percentual de provisão a constituir	50%	50%
Provisão constituída	5.750	3.141

#### Movimentação:

	2021	2020
Saldo inicial	3.141	2.456
Provisão constituída no exercício	2.609	685
<b>Saldo final</b>	<b>5.750</b>	<b>3.141</b>

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### 6. Outros valores a receber

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 apresentava valores a serem recebidos de taxas de transferência a receber, parcelas de CDU e de valores de aluguéis recebidos pelo Condomínio e a serem repassados ao fundo no início do mês subsequente.

Descrição	2021	2020
Taxa de transferência a receber	12	271
Estrutura técnica - CDU	754	866
Devedores em Contas correntes - Condomínio Eldorado (*)	2.835	2.632
Taxa de adesão a receber	7	-
<b>Total</b>	<b>3.608</b>	<b>3.769</b>
<b>Circulante</b>	<b>3.361</b>	<b>3.769</b>
<b>Não circulante</b>	<b>247</b>	<b>-</b>

(\*) Refere-se saldo de aluguéis recebidos pelo Condomínio Eldorado, a repassar ao fundo.

### 7. Propriedades para investimento

#### a. Relação dos imóveis - Acabados

Descrição	2021	2020
Corresponde a 50% do empreendimento imobiliário denominado Prédio Shopping Center Eldorado e Edifício Garagem localizados na Avenida Rebouças, nº 3970, Bairro Pinheiros, Cidade e Estado de São Paulo, matrículas 109.908 e 109.909, do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, com terreno de 70.726,39 m <sup>2</sup> , com área total construída de 174.692,19 m <sup>2</sup> e área bruta locável de 77.134,79 m <sup>2</sup> .	1.050.000	966.117
<b>Total</b>	<b>1.050.000</b>	<b>966.117</b>

#### b. Movimentação ocorrida no exercício

	2021	2020
<b>Saldo em 1º de janeiro</b>	966.117	909.678
Resultado do ajuste a valor justo	83.883	56.439
<b>Saldo em 31 de dezembro</b>	<b>1.050.000</b>	<b>966.117</b>

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### c. Método de determinação do valor justo

Colliers Internacional do Brasil, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, com marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base outubro de 2021.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o valor justo do empreendimento está suportado por laudo de avaliação, elaborado pela Colliers Internacional do Brasil datado de 31 de outubro de 2021 e pela Cushman & Wakefield, datado de dezembro de dezembro de 2020, e formalmente aprovado. O valor justo correspondente foi estimado por técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo: (a) Método utilizado: Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado, (b) Período de análise (10 anos) (10 anos em 2019), (c) Taxa de desconto (8,00% ao ano) (7,75% em 2020), (d) Taxa de capitalização (7,00% ao ano) (6,75% em 2020), (e) Vacância financeira de 1,00% nos 10 anos do fluxo considerado (1,5% nos 10 anos do fluxo considerado em 2020).

### 8. Res Sperata a Apropriar

O Shopping Eldorado recebe antecipadamente valores referentes a contratos de cessão de Res Sperata e os apropria de forma linear, em regime de competência, pelo prazo dos respectivos contratos. O Fundo, como participante em 50% do Shopping, da mesma forma contabiliza o percentual de cada novo contrato, na proporção de sua participação, em Res Sperata a apropriar e, pelo regime de competência, transfere para resultado os valores correspondentes aos períodos decorridos, no prazo dos contratos. O valor total apropriado no exercício foi de R\$ 856 (R\$ 754 em 2020).

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo a apropriar está assim representado:

	<b>2.021</b>	<b>2.020</b>
Circulante	618	671
Não circulante	1.338	1.299

### 9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2021 o Patrimônio Líquido do Fundo de R\$ 1.060.675, sendo composto por:

#### a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 está representado por 787.256 cotas escriturais correspondentes a 1ª emissão em série única, com valor nominal de R\$ 98,2060, totalizando R\$ 75.590; e 2ª emissão com valor nominal de R\$ 116,6249, totalizando R\$ 91.814.

O valor nominal das cotas inclui o valor dos custos de emissão.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### b. Saldo de lucros acumulados

Está composto pelo valor da contrapartida do ajuste a valor justo das propriedades para investimentos e saldos de lucros a distribuir, no valor total de R\$ 968.861.

#### 10. Emissão e amortização de cotas

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas Cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Sempre que houver desinvestimentos nos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais, os recursos serão preferencialmente reinvestidos em Ativos Imobiliários. Caso a instituição administradora não identifique novos Ativos Imobiliários e condicionada à aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representar relativamente ao Patrimônio Líquido.

No período, não houve a ocorrência de desinvestimentos e amortizações.

#### 11. Política de distribuição de resultados

O Fundo, de acordo com seu regulamento e a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas

No exercício de 2021 e 2020, o Fundo distribuiu rendimentos a seus cotistas como demonstrado a seguir:

Descrição	2021	2020
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	146.508	110.721
(-) Despesas apuradas no período segunda o regime de competência	<u>(12.342)</u>	<u>(20.301)</u>
<b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>	<b>134.166</b>	<b>90.420</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(96.422)	(67.361)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	150	93
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	10.922	10.925
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	<u>(93)</u>	<u>(62)</u>
<b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>	<b>48.723</b>	<b>34.015</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	46.287	32.314

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	2021	2020
Lucro distribuído no exercício	48.597	32.907
Saldo de lucros a pagar	1.146	2.036
Pagamento de rendimentos	<u>(47.937)</u>	<u>(33.797)</u>
Saldo de rendimentos a pagar	<b><u>1.806</u></b>	<b><u>1.146</u></b>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	99,74%	96,74%

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

### 12. Receitas de aluguel

	2021	2020
Receita de aluguéis	41.459	39.221
Receita de aluguéis – complementar (*)	3.357	1.967
Receita de aluguéis - quiosques	8.895	7.611
Receita com taxa de transferência	733	911
Receita com taxa de adesão	7	33
Receita de aluguéis - estacionamento	9.673	6.537
Aluguéis cancelados	-	(164)
Ajustes a valor de realização - aluguéis	<u>(2.513)</u>	<u>(2.671)</u>
<b>Total</b>	<b><u>61.611</u></b>	<b><u>53.445</u></b>

(\*) Trata-se de aluguel variável, calculado com base no volume das vendas.

### 13. Despesas com propriedades para investimento

Descrição	2021	2020
Descontos concedidos (*)	(3.537)	(13.386)
Despesas do empreendimento (**)	<u>(7.867)</u>	<u>(6.037)</u>
<b>Total</b>	<b><u>(11.404)</u></b>	<b><u>(19.423)</u></b>

(\*) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, devido aos impactos do COVID-19, do qual o segmento de Shopping Centers foi afetado, foram concedidos descontos extraordinários, o qual justifica o aumento significativo dos saldos.

(\*\*) As despesas do empreendimento englobam todas as despesas a cargo dos empreendedores, como serviços contratados, condomínio de áreas vagas, inadimplência condominial, dentre outros.

### 14. Taxa de Administração

A Administradora receberá pelos serviços de administração e gestão do Fundo a quantia equivalente a 0,065% ao ano sobre o patrimônio líquido do mesmo, com uma

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

remuneração mínima R\$37,5 mensais, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir de 1º de março de 2016.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a taxa de administração totalizou R\$ 689 (R\$ 598 em 2020), o saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 59 (R\$ 54 em 2020).

### **15. Despesas de serviços de terceiros**

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Honorários advocatícios	(59)	(59)
Honorários outras pessoas jurídicas	(83)	(126)
Honorários com avaliações	(11)	(12)
Taxa de escrituração de cotas	(4)	(3)
Taxa B3	(10)	(10)
Despesas com taxa Anbima	(9)	(5)
<b>Total</b>	<b><u>(176)</u></b>	<b><u>(215)</u></b>

### **16. Outras despesas operacionais**

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Outras despesas operacionais	(2)	(4)
Provisão causas cíveis	(6)	-
<b>Total</b>	<b><u>(8)</u></b>	<b><u>(5)</u></b>

### **17. Legislação tributária**

#### **a. Fundo**

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

- (i) Pessoa física:
- (a) Os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

- (b) A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.
- (ii) Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

### **b. Cotista**

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

### **c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- (i) Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas;
- (iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

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 incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

### **18. Alterações no regulamento**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve alterações no regulamento do fundo.

### **19. Serviços de tesouraria e escrituração de cotas**

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora. Até o período de setembro de 2020 o serviço de escrituração das cotas era prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

### **20. Rentabilidade do Fundo**

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e, a rentabilidade do fundo, são demonstrados como segue:

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição de resultados	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2020	917.593	913.674	16.779	(0,43%)	1,83%	1,40%
2º Sem/2020	913.674	975.106	16.128	6,72%	1,77%	8,49%
1º Sem/2021	975.106	973.616	17.949	(0,15%)	1,84%	1,69%
2º Sem/2021	973.616	1.060.674	30.648	8,94%	3,15%	12,09%

- (1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial.
- (2) Obtido “Dividend Yield” pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial.

A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

### **21. Negociação das cotas**

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código ELDO11B, e nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve negociação de cotas.

### **22. Fatores de riscos**

#### **Riscos relacionados à rentabilidade do investimento**

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

#### **Risco de liquidez**

Espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado, e possível obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir prejuízos do Fundo.

#### **Riscos tributários**

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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.

#### **Risco de desapropriação**

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

### **Risco de sinistro**

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na rentabilidade do Fundo.

### **Riscos macroeconômicos gerais**

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- (a) Desaquecimento da economia;
- (b) Taxas de juros;
- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial;
- (d) Inflação;
- (e) Liquidez dos mercados financeiros;
- (f) Riscos tributários; e

Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

### **Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação**

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **23. Instrumentos financeiros**

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas estratégias e necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, ou quaisquer outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

#### **a. Risco de mercado**

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

#### **b. Risco de taxa de juros**

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa nº 04, as quais possuem como referência (“benchmark”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro).

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “hedge” / “swap” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

#### **c. Risco de crédito e de aplicação dos recursos**

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. O fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

#### **d. Risco de liquidez**

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### 24. Hierarquia de mensuração pelo valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

Ativos	2021		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundo de investimento	-	1.934	-
Propriedade de investimento	-	-	1.050.000
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>1.934</b>	<b>1.050.000</b>

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Ativos	2020		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundo de investimento	-	1.271	-
Propriedade de investimento	-	-	966.117
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>1.271</b>	<b>966.117</b>

### 25. Divulgação de informações

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.

### 26. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviço prestado pela KPMG Auditores Independentes Ltda relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

### 27. Demandas judiciais

No exercício findo em 2021 de acordo com o parecer dos assessores legais do Fundo, existem processos judiciais cíveis contra o Fundo Eldorado, com classificação como perda possível no montante de R\$ 104 (R\$ 213 em 2020) e com classificação como perda provável no montante de R\$ 5. Os processos judiciais cíveis, em sua maioria, envolvem processos de ação renovatória dos locatários do empreendimento.

### 28. Seguros

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeito a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. O Fundo possui seguros contratados considerados suficientes para a cobertura de seus ativos e dos seus riscos operacionais.

### 29. Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Durante o exercício de 2021 foram registrados no resultado o valor de R\$ 4 em escrituração de cotas (R\$ 10 em 2020) e R\$ 607 de taxa de administração líquida (R\$ 527 em 2020), sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Taxa de administração	(52)	(48)
Taxa de escrituração de cotas	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>
<b>Total</b>	<b><u>(54)</u></b>	<b><u>(50)</u></b>

### **30. Eventos subsequentes**

O Fundo não registrou eventos subsequentes ao encerramento do exercício de 2021 que possam eventualmente influenciar nos valores e informações desta demonstração contábil.