

**ANÚNCIO DE INÍCIO**  
**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS DO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII - ELDORADO**

**CNPJ/MF N° 13.022.994/0001-99**

No valor total de R\$ 93.000.345,00 (noventa e três milhões e trezentos e quarenta e cinco reais)



Código ISIN n° BRELDOCTF002

Código de Negociação de Cotas: ELDO11B

**Registro da Oferta na CVM sob o n° CVM/SRE/AUT/FII/SEC/2023/008, em 27 de setembro de**  
**2023**

Nos termos do artigo 13 e do artigo 59 e parágrafos da Resolução da CVM n° 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM n° 160”), a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, 222, bloco B, 3º Andar, cj.32 – Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o n° 72.600.026/0001-81 (“Administrador”), na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”) e instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII – ELDORADO**, inscrito no CNPJ sob o n° 13.022.994/0001-99 (“Fundo”), em conjunto com um dos Cotistas do Fundo, o **FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO NORSTAR CRÉDITO PRIVADO**, fundo de investimento multimercado constituído sob a forma de condomínio fechado, registrado na CVM em 08 de junho de 2015, inscrito no CNPJ sob o n° 19.669.774/0001-38, na qualidade de ofertante (“Ofertante” ou “Cotista Vendedor”), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição secundária de 68.020 (sessenta e oito mil e vinte) cotas de emissão do Fundo (“Cotas”), com preço por cota de R\$ 1.367,25 (um mil trezentos e sessenta e sete reais e vinte e cinco centavos) (“Preço por Cota”), totalizando o montante de R\$ 93.000.345,00 (noventa e três milhões e trezentos e quarenta e cinco reais), não sendo admitida a distribuição parcial das Cotas (“Oferta”).

A Oferta foi submetida ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “a”, da Resolução CVM nº 160, direcionadas a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Investidores Profissionais”) e será distribuída pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação. A Oferta será estruturada pela RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 03.864.607/0001-08 (“Estruturadora”).

O custo de distribuição será arcado integralmente pelos cotistas que exerceram o direito de preferência, no valor total de R\$ 412.041,51 (quatrocentos e doze mil e quarenta e um reais e cinquenta e um centavos).

As Cotas objeto da Oferta são registradas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de balcão organizado do Segmento Listado, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

A Oferta será direcionada exclusivamente aos cotistas que tenham exercido o direito de preferência sobre as Cotas, devidamente oferecido mediante notificação, em observância ao atual acordo de cotistas do Fundo, ou a Investidores Profissionais que tenham adquirido o direito de preferência ou direito à aquisição das Cotas decorrente da cessão do direito de preferência.

As Cotas somente poderão ser adquiridas por Investidores Profissionais que tenham adquirido direito de preferência ou direito à aquisição das Cotas mediante cessão do direito de preferência no âmbito do acordo de cotista do Fundo. Nessa hipótese, as Cotas ficarão em caráter fiduciário com instituição financeira devidamente autorizada, em benefício dos atuais cotistas do Fundo. Caso, após o envio da notificação, algum (s) cotista (s) exercer (em) o direito de preferência previsto no acordo de cotistas, as Cotas adquiridas serão transferidas definitivamente ao(s) cotista(s) que exercer(em) tal direito via mercado de bolsa de valores ou de balcão organizado do Segmento Listado, por meio dos sistemas administrados e operacionalizados pela B3, considerando a realização de uma

correspondente oferta pública com registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/SEC/2023/008, em 27 de setembro de 2023, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM nº 160 e das demais disposições legais e regulatórias aplicáveis ora vigentes.

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data Prevista</b>
<b>1</b>	Registro da Oferta na CVM e divulgação do Fato Relevante	27 de setembro de 2023
<b>2</b>	Divulgação do Anúncio de Início e começo do período de distribuição	27 de setembro de 2023
<b>3</b>	Liquidação e transferência das Cotas ao investidor adquirente	29 de setembro de 2023
<b>4</b>	Data de Encerramento da Oferta e Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da divulgação do Anúncio de Início

As datas indicadas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição será informada aos investidores da Oferta. Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a CVM não realiza análise prévia dos documentos apresentados, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a oferta durante o prazo de colocação, optando por suspender o prazo da Oferta.

**MAIORES ESCLARECIMENTOS ACERCA DA OFERTA PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, BEM COMO PERANTE A CVM, NOS ENDEREÇOS INDICADOS ABAIXO:**

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**

Rua Sete de Setembro, 111 / Rua Cincinato Braga, 340

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar / 2º, 3º e 4º andares

CEP 20050-901 Rio de Janeiro – RJ / CEP 01333-010 São Paulo – SP

Tel.: (21) 3545-8686 | Tel.: (11) 2146-2000

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Av. Chedid Jafet, nº 222, bloco B, conj. 32

Vila Olímpia,

São Paulo – SP / CEP 04551-065

At.: Daniel Sandoval

Telefone: (11) 3509-6600

E-mail: comercial@riobravo.com.br

Os documentos da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM e da B3:

**Administrador:** <https://riobravo.com.br/> neste website, clicar em “Investimentos Imobiliários” e em seguida “Lista de Fundos” e então clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII - ELDORADO - FII”/ “Página do Fundo” e escolha o documento desejado;

**Coordenador Líder:** <https://riobravo.com.br/> neste website, clicar em “Investimentos Imobiliários” e em seguida “Lista de Fundos” e então clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII - ELDORADO - FII”/ “Página do Fundo” e escolha o documento desejado;

**CVM:** <http://www.cvm.gov.br> neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2023” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário” na coluna “Primária”, clicar em “”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta;

**B3 :** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) neste website e, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII - ELDORADO - FII - 3ª Emissão” e, então, localizar o Aviso ao Mercado, Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, ou quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta;

**Fundos.Net:** <http://www.cvm.gov.br> neste website, no menu principal, clicar em ‘Assunto”, então em Regulados, em seguida em “Regulados CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, , em seguida em “Fundos”, buscar por “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII - ELDORADO - FII”, acessar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII - ELDORADO - FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta.

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.**

**FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º E ARTIGO 23, PARÁGRAFO PRIMEIRO, AMBOS DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160.**

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste anúncio de início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no fato relevante divulgado nesta data.

São Paulo, 27 de setembro de 2023.

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
LTDA.**

Administrador e Coordenador Líder