

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII – ELDORADO

CNPJ 13.022.994/0001-99

Código ISIN nº BRELDOCTF002

Código de Negociação das Cotas: ELDO11B

FATO RELEVANTE

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 nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII – ELDORADO**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.022.994/0001-99 (“Fundo”), em cumprimento ao quanto disposto no §1º do artigo 41 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral o quanto segue:

Oferta Secundária

Será realizada pelo **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 nº 19.669.774/0001-38, administrado por BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de ofertante (“Ofertante” ou “Cotista Vendedor”), uma oferta pública de distribuição secundária de cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Oferta”, respectivamente), destinada exclusivamente a investidores profissionais que exerceram direito de preferência relativo a possível transferência de cotas do Fundo a terceiros, aplicável por força do item 4.2. de acordo de cotistas do Fundo, sendo que a Oferta será

submetida ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos do art. 26, inciso VI, alínea “a” da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

A Oferta Secundária será realizada no Brasil e consistirá na distribuição pública secundária de 68.020 (sessenta e oito mil e vinte) cotas do Cotista Vendedor (“Cotas Ofertadas”), 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 de Cotas.

A Oferta será coordenada pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Coordenador Líder”).

A Oferta será estruturada pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 03.864.607/0001-08 (“Estruturadora”).

Público-Alvo

A Oferta será destinada exclusivamente 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”).

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 de acordo de cotistas 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), considerando a realização de uma correspondente oferta pública com registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.

Custo de Distribuição

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).

Registro para Distribuição e Negociação

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.

Quando realizada a liquidação da Oferta, o Investidor Profissional receberá Cotas, correspondentes à quantidade de Cotas Ofertadas por ele adquirida, que somente poderão ser negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”).

Ao aderir à Oferta, o Investidor Profissional não deverá realizar qualquer negociação ou tentativa de negociação das Cotas no mercado secundário anteriormente à publicação do Anúncio de Encerramento, sob pena de estar sujeito às penalidades e às demais disposições previstas na legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo, sem qualquer limitação, o quanto disposto na versão vigente do “Manual de Procedimentos Operacionais da Câmara de Compensação e Liquidação da BM&FBOVESPA (CÂMARA

BM&FBOVESPA)”, que incluem, entre outras, o pagamento de multas e de multas adicionais pela falha na entrega de ativos de renda variável.

Cronograma Estimativo da Oferta

Segue abaixo um cronograma estimativo sobre as datas aplicáveis à Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Registro da Oferta na CVM e divulgação deste Fato Relevante	27 de setembro de 2023
2	Divulgação do Anúncio de Início e começo do período de distribuição	27 de setembro de 2023
3	Liquidação e transferência das Cotas ao investidor adquirente	29 de setembro de 2023
4	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

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Cotas objeto da presente Oferta apresentam as seguintes características principais:

(i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas; (ii) a cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; (iv) o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime

de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento; e (v) caso ocorra distribuições de rendimentos periódicas pelo Fundo após a liquidação e antes do anúncio de encerramento da Oferta, os correspondentes pagamentos serão destinados e realizados para os cotistas compradores das Cotas.

Informações Adicionais

Este Fato Relevante não deve, em qualquer circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Ao decidir investir nas Cotas, os Cotistas e os Investidores Profissionais deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira do Fundo, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

A Oferta está sujeita ao rito de registro automático perante a CVM, não estando sujeita, portanto, à análise da prévia da CVM. A Oferta não será objeto de análise prévia pela CVM, pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora.

O FUNDO, A ADMINISTRADORA, O COORDENADOR LÍDER E A ESTRUTURADORA RECOMENDAM FORTEMENTE QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE FATO RELEVANTE, BEM COMO DAS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO WEBSITE DO FUNDO E DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM N° 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Para fins do disposto neste Fato Relevante, considerar-se-á(ão) “Dia(s) Útil(eis)” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, quando não houver expediente na B3.

Os documentos da Oferta e quaisquer comunicados aos Cotistas relacionados à Oferta, serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>), do Administrador e Coordenador Líder (<https://www.riobravo.com.br/>) e do Fundo (<https://www.riobravo.com.br/fundos/fundo-de-investimento-imobiliario-fii-eldorado/>)

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável. Informações adicionais poderão ser obtidas no Departamento de Relações com Investidores do Fundo, conforme informações de contato abaixo:

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

São Paulo, 27 de setembro de 2023.

Atenciosamente,

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