

[Imprimir](#)

## Informe Trimestral de FII

<b>Nome do Fundo:</b>	FII ELDORADO	<b>CNPJ do Fundo:</b>	13.022.994/0001-99
<b>Data de Funcionamento:</b>	18/11/2010	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRELDCTF002	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	787.256,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Sim
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Shoppings <b>Tipo de Gestão:</b> Passiva	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	MBO	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	<b>CNPJ do Administrador:</b>	72.600.026/0001-81
<b>Endereço:</b>	AV. CHEDID JAFET, 222, BLOCO B - 3º ANDAR- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 045551-065	<b>Telefones:</b>	(11) 3509-6600
<b>Site:</b>	www.riobravo.com.br	<b>E-mail:</b>	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
<b>Competência:</b>	04/2018	<b>Data de Encerramento do Trimestre:</b>	31/12/2018
<b>O Fundo se enquadra na definição da nota "6":</b>	Não		

<b>1.</b>	<b>Informações por tipo de ativo</b>						
<b>1.1</b>	<b>Direitos reais sobre bens imóveis</b>						
<b>1.1.1</b>	<b>Terrenos</b>						
	Não possui informação apresentada.						
<b>1.1.2</b>	<b>Imóveis</b>						
<b>1.1.2.1</b>	<b>Imóveis para renda acabados</b>						
<b>1.1.2.1.1</b>	<b>Relação de Imóveis para renda acabados (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)</b>	<b>% de Vacância</b>	<b>% de Inadimplência (a partir de 90 dias de atraso)</b>	<b>% em relação às receitas do FII</b>	<b>Relação de setores de atuação dos inquilinos responsáveis por mais de 10% das receitas oriundas do imóvel</b>	<b>% em relação às receitas do imóvel</b>	<b>% em relação às receitas do FII</b>
	Shopping Eldorado Av. Rebouças, 3970, Pinheiros, São Paulo - SP Área (m2): 75.085,00 Nº de unidades ou lojas: 341 Shopping Center	1,9937%	7,9965%	96,3530%	Comércio Serviço	60,3796% 39,6203%	58,1776% 38,1753%
<b>1.1.2.1.2</b>	<b>Distribuição dos contratos de locação dos imóveis por prazo de vencimento</b>	<b>% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)</b>			<b>% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação às receitas do FII)</b>		
	Até 3 meses	1,5570%			1,5003%		
	De 3 meses e 1 dia a 6 meses	2,0693%			1,9938%		

	De 6 meses e 1 dia a 9 meses	4,9605%	4,7796%
	De 9 meses e 1 dia a 12 meses	2,3753%	2,2887%
	De 12 meses e 1 dia a 15 meses	2,2142%	2,1335%
	De 15 meses e 1 dia a 18 meses	1,5579%	1,5010%
	De 18 meses e 1 dia a 21 meses	2,1914%	2,1115%
	De 21 meses e 1 dia a 24 meses	1,7383%	1,6749%
	De 24 meses e 1 dia a 27 meses	2,2743%	2,1913%
	De 27 meses e 1 dia a 30 meses	3,7382%	3,6018%
	De 30 meses e 1 dia a 33 meses	3,9641%	3,8196%
	De 33 meses e 1 dia a 36 meses	3,8330%	3,6932%
	Acima de 36 meses	46,1832%	44,4989%
	Prazo indeterminado	21,3432%	20,5648%
1.1.2.1.3	<b>Distribuição dos contratos dos imóveis por indexador de reajuste</b>	<b>% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)</b>	<b>% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação às receitas do FII)</b>
	IGP-M		
	INPC		
	IPCA	2,0845%	2,0085%
	INCC		
	IGP-DI	97,9155%	94,3445%
1.1.2.1.4	<b>Principais características contratuais comuns (Cláusulas de reajuste, indexadores, cláusulas de rescisão, garantias exigidas, entre outras informações relevantes):</b> Contratos típicos de 5 anos, ajustados anualmente pelo índice IGP-DI e IPCA com garantia de Fiadores.		
1.1.2.1.5	<b>Características contratuais individualizadas por imóvel relevante que destoem sensivelmente dos demais contratos (dispor, no mínimo, a respeito dos itens discriminados acima, quando não protegidas por cláusula de sigilo, entre outras informações relevantes):</b>		
	<b>Imóvel (nome, ou endereço, caso não possua um nome)</b>	<b>Características contratuais</b>	
	Shopping Eldorado	Contratos típicos de 5 anos, ajustados anualmente pelo índice IGP-DI e IPCA com garantia de Fiadores.	
1.1.2.1.6	<b>Políticas de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria:</b> Contratação do seguro realizado pelo empreendimento através do condomínio.		
1.1.2.2	<b>Imóveis para renda em construção</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.1.2.3	<b>Imóveis para Venda Acabados</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.1.2.4	<b>Imóveis para Venda em Construção</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.1.3	<b>Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2	<b>Ativos financeiros</b>		
1.2.1	<b>Fundos de Investimento Imobiliário - FII</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.2	<b>Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.3	<b>Letras de Crédito Imobiliário (LCI)</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.4	<b>Letra Imobiliária Garantida (LIG)</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.5	<b>Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.6	<b>Ações</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.7	<b>Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.8	<b>Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.9	<b>Fundo de Investimento em Ações (FIA)</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.10	<b>Fundo de Investimento em Participações (FIP)</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.11	<b>Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.12	<b>Outras cotas de Fundos de Investimento</b>		

	Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor (R\$)
	Itaú TOP RF Referenciado DI FI FICFI	05.902.521/0001-58	59.570,05	268.917,96
1.2.13	<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
	Não possui informação apresentada.			
1.3	<b>Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez</b>			
	<b>Informações do Ativo</b>			<b>Valor (R\$)</b>
	Disponibilidades			1.994,66
	Títulos Públicos			0,00
	Títulos Privados			0,00
	Fundos de Renda Fixa			268.917,96
2.	<b>Aquisições e Alienações</b>			
2.1	<b>Terrenos</b>			
2.1.1	Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido	% do Terreno em relação ao PL	
	Não possui informação apresentada.			
2.1.2	Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação	% do Terreno em relação ao PL	
	Não possui informação apresentada.			
2.2	<b>Imóveis</b>			
2.2.1	Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido	Categoria (Renda ou Venda)	
	Não possui informação apresentada.			
2.2.2	Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação	% do Imóvel em relação ao PL	
	Não possui informação apresentada.			
3.	<b>Outras Informações</b>			
3.1	<b>Rentabilidade Garantida</b>			
3.1.1	Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade <sup>3</sup>	% garantido relativo	Garantidor	Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)
	Não possui informação apresentada.			
3.1.2	<b>Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia</b>			
	Mês de Referência	Rentabilidade efetiva do FII no mês(%)	Rentabilidade auferida na hipótese de ausência de garantia(%)	
	12/2018	0,9998%	NaN	

Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro		Valor(R\$)		
		Contábil	Financeiro <sup>4</sup>	
A	<b>Ativos Imobiliários</b>			
	<b>Estoques:</b>			
	(+) Receita de venda de imóveis em estoque	0	0	
	(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos	0	0	
	(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques	0	0	
	(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque	0	0	
	<b>Resultado líquido de imóveis em estoque</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Propriedades para investimento:</b>			
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	21.228.109,18	17.618.122,35	
	(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	0	0	
	(+) Receitas de venda de propriedades para investimento	0	0	
	(-) Custo das propriedades para investimento vendidas	0	0	
	(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	25.913.000	0	
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	-2.701.819,77	-2.701.819,77	
	<b>Resultado líquido de imóveis para renda</b>	<b>44.439.289,41</b>	<b>14.916.302,58</b>	
	<b>Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):</b>			
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	0	0	
	(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	0	0	
	(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	0	0	
	(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	0	0	
	<b>Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

	<b>Resultado líquido dos ativos imobiliários</b>	<b>44.439.289,41</b>	<b>14.916.302,58</b>
<b>B</b>	<b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	17.315,81	17.315,81
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras	0	0
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	0	0
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	0	0
	<b>Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>	<b>17.315,81</b>	<b>17.315,81</b>
<b>C</b>	<b>Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D</b>	<b>Outras receitas/despesas</b>		
	(-) Taxa de administração	-134.654,1	-133.053,22
	(-) Taxa de desempenho (performance)	0	0
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	0	0
	(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472	0	0
	(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472	0	0
	(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	0	0
	(-) Auditoria independente	0	0
	(-) Representante(s) de cotistas	0	0
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	-21.935,22	-21.935,22
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	0	0
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	-16.447,57	-16.447,57
	(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII	0	0
	(-) Despesas com avaliações obrigatórias	0	0
	(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista	0	0
	(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	0	0
	(+/-) Outras receitas/despesas	-43.575,87	-43.575,87
	<b>Total de outras receitas/despesas</b>	<b>-216.612,76</b>	<b>-215.011,88</b>
<b>E = A + B + C + D</b>	<b>Resultado contábil/financeiro trimestral líquido</b>	<b>44.239.992,46</b>	<b>14.718.606,51</b>

<b>Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*</b>		<b>Valor(R\$)</b>
<b>F = ΣE</b>	<b>Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente</b>	<b>28.454.299,41</b>
<b>G = 0,95 x F</b>	<b>95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)</b>	<b>27.031.584,4395</b>
<b>H</b>	Não possui informação apresentada.	
<b>I</b>	(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro <sup>5</sup> / resultado financeiro que excede o mínimo de 95% <sup>7</sup> .	1.116.975,2
<b>J = G - ΣH + I</b>	<b>Rendimentos declarados</b>	<b>28.148.559,6395</b>
<b>K</b>	(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	-28.148.559,64
<b>L = J - K</b>	<b>Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre</b>	<b>-0,0005</b>
<b>M = J/F</b>	% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	98,9255%

\* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

## Notas

1.	Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento.
2.	Nos casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.
3.	No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.
4.	O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas.
5.	Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro.
6.	Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das

regras gerais sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas:

- Item 1.1.1 – outras características relevantes.
- Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes.
- Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo.
- Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção.
- Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo.
- Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes.
- Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo.
- Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção.
- Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo.
- Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.

7. Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.