

**Relatório de Administração
Exercício encerrado em 30 de junho de 2016
Fundo de Investimento Imobiliário – FII Eldorado**

I. Objeto do Fundo

O objetivo exclusivo do Fundo é a exploração, mediante a locação de todas as áreas locáveis que compõem os seguintes empreendimentos: 50% do Prédio Shopping Center Eldorado e 50% do Edifício Garagem, que compõem o patrimônio do Fundo, ambos localizados nesta Capital na Avenida Rebouças nº 3.970, São Paulo.

II. Conjuntura Econômica e Perspectivas

Finalizado o primeiro semestre de 2016, pudemos observar uma série de acontecimentos que marcaram os rumos do país nas mais variadas frentes, sendo que boa parte destes fatos ainda se alongará pelo restante do ano, até porque o mercado como um todo não costuma aguardar a consumação dos fatos para se movimentar. Os principais temas discutidos durante o semestre seguem focados nas áreas política e econômica, bem como suas influências diretas na definição dos rumos do país, e como atuar de forma assertiva visando o objetivo maior de recolocar o país na rota do crescimento, com controle da inflação e retomada dos investimentos.

O clima deixado pela crise econômica e política que se agravou no último ano, levantou diversos debates sobre seus efeitos na população de forma geral, com quedas de renda, redução do nível de emprego, etc. Os ânimos pareceram acalmar (mesmo que não imediatamente) quando do afastamento da presidente para ser julgada por medidas irregulares tomadas durante seu governo. Assim, mesmo que indefinida a situação da presidente afastada, um novo governo começou a se formar, sendo sua principal missão reestruturar a sua base e balancear as demandas, não só internas do governo, como dos mais diferentes setores do cenário econômico, isso tudo imerso ainda em um período agitado onde novos casos de corrupção são descobertos a cada momento. O país permanece em recessão, no entanto, as previsões começam a melhorar ao avistar um futuro menos turbulento, onde as medidas de correção necessárias poderão ser implementadas de alguma forma. No primeiro trimestre deste ano, o Produto Interno Bruto (PIB) teve queda de 0,3%, e especialistas, responsáveis pelas estimativas do Boletim Focus emitido pelo Banco Central, estimam uma queda próxima a 3,2% para este ano, um pouco melhor que o resultado de 2015, quando o PIB fechou o ano com retração de 3,8%, o pior resultado em 25 anos. Para 2017, já existe uma projeção de crescimento próxima a 1,0%, demonstrando uma inversão nas tendências de queda do índice de produção nacional.

Com relação à inflação, depois de sofrer uma forte aceleração em 2015, tem-se observado uma tendência de redução dos valores acumulados. O IPCA (índice de medição oficial da inflação do país), que iniciou o ano acima dos 10,0% (considerando-se o intervalo de 12 meses), fechou o semestre em 8,8%, com previsão de fechamento do ano próximo a 6,5%, que seria o teto superior da meta do governo. A principal razão desta queda é o ajuste que os preços administrados sofreram no ano passado, e que elevaram a base de comparação, não cabendo agora aumentos nas proporções observadas anteriormente. Nesta linha, o Banco Central manteve sua estratégia de juros altos durante o primeiro semestre de 2016. Assim, a taxa encerrou o semestre em 14,25% ao ano, maior patamar em quase 10 anos. Com a convergência da inflação para a meta e diante da fraca atividade econômica, no entanto, especialistas apostam na queda da taxa básica de

juros até o final do ano, mesmo que muitos acreditem que, para isso, exista a necessidade de aprovação dos ajustes na economia, passando inclusive pelo congresso, e que permitam ganhos de confiança e reduções das expectativas de inflação.

No setor imobiliário, as restrições à concessão de crédito continuam a impactar o nível de atividade da indústria, que vem desacelerando nos últimos anos. De acordo com a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, ABECIP, o volume de empréstimos para aquisição e construção de imóveis, com recursos das cadernetas de poupança, somou, no semestre, R\$ 22,6 bilhões, o que corresponde a uma queda de 49,5% na comparação com o mesmo período de 2015. De maneira geral, com a situação econômica atual, o número de lançamentos e vendas caiu significativamente, impactando assim os valores dos imóveis para venda, como também os preços para locação.

No caso específico do mercado de Fundos Imobiliários é necessário ressaltar os diferentes momentos pelo qual a indústria passou desde o final do ano passado, quando as cotas dos Fundos foram fortemente influenciadas por um evento extraordinário relacionado à possível revogação do incentivo tributário concedido aos Fundos Imobiliários em relação à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos para pessoas físicas. Passada esta turbulência, principalmente pelo fato de a Medida Provisória não ter avançado da forma como se propunha, iniciou-se um movimento forte de retomada dos valores, sendo que, até março, o IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, semelhante ao Ibovespa para a Bolsa de Valores) acumulava uma alta no ano de 5,4%, acima inclusive do CDI do período (3,3%). No entanto, ao se observar a janela desde a queda do final do ano, notar-se-á que, boa parte do desempenho dos fundos até então apenas refletia a perda que sofreram anteriormente, efeito este que não estaria explícito ao analisar apenas a valorização acumulada do IFIX no ano. A partir daí, com o fechamento da curva de juros futura e melhora das percepções de risco do produto frente às outras modalidades, as cotas se valorizaram ainda mais sendo que o índice atingiu ao final de junho o valor acumulado de 16,3%, considerando-se inclusive os rendimentos pagos durante o semestre.

Por fim, e diante deste novo cenário do mercado, continuamos a acreditar que o investidor de Fundos Imobiliários deve entender o produto como um investimento de longo prazo e que envolve riscos, além de estar suscetível a oscilações ao longo do tempo. Tão importante quanto atentar-se à expectativa da taxa de juros no longo prazo, é fundamental ao investidor que analise a carteira de cada Fundo, riscos atrelados e desempenho operacional destes, sendo que com isso, provavelmente encontrará boas oportunidades de investimento no mercado, e obtendo um retorno satisfatório para seus investimentos no produto.

III. Negócios Realizados no Semestre

Não ocorreram negócios relevantes no período.

IV. Programa de Investimento

Não há previsão de novos investimentos.

V. Emissão de cotas

O patrimônio líquido do Fundo é composto por 769.708 cotas, totalmente integralizadas.

Não houve emissão de cotas no período.

VI. Laudo de Avaliação

O empreendimento que compõe a carteira do Fundo está avaliado em R\$ 1.433.235.000 (um bilhão, quatrocentos e trinta e três milhões, duzentos e trinta e cinco mil reais), conforme laudo de avaliação realizado em 2015, sendo que o Fundo possui participação de 50%.

A avaliação patrimonial de 2016 está prevista para o 2º semestre.

VII. Resultados

Conforme política de distribuição de rendimentos do regulamento do Fundo, o mesmo deverá efetuar a distribuição de 95% dos lucros auferidos segundo regime de caixa.

No primeiro semestre de 2016 foram distribuídos R\$25.774.319 (vinte e cinco milhões, setecentos e setenta e quatro mil, trezentos e dezenove reais) de rendimentos aos cotistas.

VIII. Valor patrimonial da cota e Rentabilidade

A tabela a seguir apresenta a evolução do valor patrimonial da cota, assim como a rentabilidade apurada no período:

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	N.º de cotas	Valor patrimonial da cota (R\$)	Variação patrimonial da quota (%)	Rentabilidade (%)
31.12.14	706.407.962	769.708	917,7610	10,28%	0,927%
30.06.15	708.295.975	769.708	920,2139	0,27%	0,662%
31.12.15	698.719.980	769.708	907,7728	-1,35%	-0,557%
30.06.16	700.299.280	769.708	909,8246	0,23%	1,757%

IX. Relação de encargos do fundo*

EXERCÍCIO	2015		2014	
PL Médio	(R\$ mil)	(%)	(R\$ mil)	(%)
Descontos Concedidos	63	0,01	17	0
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	230	0,03	497	0,08

Despesas administrativas do empreendimento	7.492	1,06	9.202	1,4
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	48	0,01	0	0
Despesas de consultoria	10	0	43	0,01
Taxa de administração - Fundo	591	0,08	567	0,09
Taxa de fiscalização da CVM	50	0,01	44	0,01
Outras receitas (despesas) operacionais	98	0,01	125	0,02
Totais	8.582	1,21	10.495	1,61

*relação dos encargos debitados ao fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios auditados

X. Obrigações contraídas no período (R\$):

O total de obrigações contraídas pelo fundo no segundo semestre de 2015 foi de R\$ 58.167

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	Taxa de Administração	55.367
JJ Chaves Contadores	Contadores	2.800

X. Agradecimentos

Agradecemos aos Senhores Cotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 30 de junho de 2016.

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Diretor Responsável: Paulo André Porto Bilyk
 Contador responsável: João Delfino Serres Chaves (CRC:1RS015022/O-3 "S" SP)

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO**

CNPJ 13.022.994/0001-99

Administrado por Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ 72.600.026/0001-81

Demonstração semestral do resultado em 30 de Junho de 2016

	<u>30/06/2016</u>
Propriedades para investimento:	
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	31.759.485,49
(+) Receitas de direitos de uso - res-sperata	341.587,33
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(3.555.137,96)
(+) Outras receitas das propriedades para investimento	172.593,22
Resultado líquido de imóveis para renda	28.718.528,08
Resultado líquido dos ativos imobiliários	28.718.528,08
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez	
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	191.495,00
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	191.495,00
Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos	
Outras receitas/despesas	
(-) Taxa de administração	(263.267,71)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses DO FII(JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL)	(11.550,00)
(-) Auditoria independente	(17.500,00)
(-) Honorários pessoas jurídicas - outros serviços prestados	(9.520,00)
(-) Escrituração de cotas	(1.850,56)
(-) Taxa de fiscalização da CVM	(22.999,04)
(-) Registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários - BOVESPA	(11.306,67)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(17.869,23)
(-) Correspondência e outros expedientes de interesse do fundo	(1.850,74)
(-) Despesas administrativas	(1.843,36)
(+/-) Outras receitas/despesas	(101.924,08)
Total de outras receitas/despesas	(461.481,39)
Resultado contábil/financeiro líquido	28.448.541,69
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	
Aquisições de propriedades para investimentos	(84.075,59)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(84.075,59)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	
Outros valores a receber	(762.663,14)
Adiantamentos de clientes	(81.702,76)
Impostos a compensar	(1.760,22)
Valores a apropriar	(21.804,24)
Obrigações por captação de recursos	(2.617.472,40)
Pagamento de distribuição de resultados	(25.675.623,72)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(29.161.026,48)
AUMENTO/REDUÇÃO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	(796.560,38)
CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA - INÍCIO DO PERÍODO	2.069.126,61
CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA - FINAL DO PERÍODO	1.272.566,23