

**FII Eldorado Fundo de Investimento
Imobiliário - Responsabilidade Limitada**
(CNPJ 13.022.994/0001-99)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e à Administradora do

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 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, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025, 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 imobiliário.

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 do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valorização dos investimentos em propriedades para investimento

Conforme divulgado no balanço patrimonial e na Nota Explicativa nº 07, às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui parte substancial de sua carteira representada por propriedades para investimento, as quais são avaliadas e registradas ao valor justo.

Considerando a relevância dos investimentos em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem com a complexidade inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração do Fundo 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 contábeis, 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 do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 detecta 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 contábeis.

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 contábeis, 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 contábeis 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 manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração do Fundo 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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, 26 de março de 2026.



Raphael Teixeira Maciel

Coptador CRC 1SP-302.257/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-030.002/O-7

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2025	% PL	2024	% PL	Passivo	Nota	2025	% PL	2024	% PL
Circulante		15.948	1,17%	23.495	1,79%	Circulante		2.849	0,21%	11.079	0,84%
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.494	0,18%	10.477	0,80%	Taxa de administração a pagar	14	75	0,01%	69	0,01%
Contas a Receber de Aluguéis	5	11.625	0,86%	11.957	0,91%	Fornecedores de materiais e serviços		47	0,00%	42	0,00%
Outros valores a receber	6	1.829	0,13%	1.061	0,08%	Distribuição de resultados a pagar	11	1.860	0,14%	10.072	0,77%
						Res Sperata a apropriar	8	867	0,06%	896	0,07%
Não Circulante		1.346.523	99,17%	1.301.743	99,19%	Não Circulante		1.792	0,13%	1.770	0,13%
Outros valores a receber	6	-	0,00%	43	0,00%	Res Sperata a apropriar	8	1.739	0,13%	1.770	0,13%
						Provisão para Causas Cíveis/trabalhistas		53	0,00%	-	0,00%
Investimento		1.346.523	99,17%	1.301.700	99,19%	Patrimônio Líquido	9	1.357.830	100,00%	1.312.389	100,00%
Propriedades para Investimento	7	1.346.523	99,17%	1.301.700	99,19%	Cotas Integralizadas	9.a	91.814	6,76%	91.814	7,00%
Imóveis Acabados		1.346.523	99,17%	1.301.700	99,19%	Resultados acumulados	9.b	23.826	1,75%	23.208	1,77%
						Ajuste valor justo	9.b	1.242.190	91,49%	1.197.367	91,24%
Total do Ativo		1.362.471	100,34%	1.325.238	100,98%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		1.362.471	100,34%	1.325.238	100,98%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Demonstração do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Nota	2025	2024
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	12	112.375	102.331
Receita com direitos de uso/res sperata	8	1.377	1.046
Outras receitas com propriedades para investimento		573	233
Outras despesas com propriedades para investimento	13	(17.872)	(15.337)
Ajuste a Valor Justo	7.b	44.823	36.337
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		141.276	124.610
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		141.276	124.610
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	2.121	442
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	14	(895)	(831)
Despesa com taxa CVM		(57)	(51)
Despesas com serviços de terceiros	15	(1.119)	(396)
Despesas tributárias		(53)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	16	(15)	(8)
Resultado Líquido do exercício		141.258	123.766
Quantidade de cotas em circulação		787.256	787.256
Resultado Líquido por cota - R\$		179,43	157,21

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizadas	Ajuste valor justo	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		91.814	1.161.030	25.786	1.278.630
Resultado líquido do exercício		-	-	123.766	123.766
Resultado do ajuste a valor justo		-	36.337	(36.337)	-
Distribuição de resultado do exercício	11	-	-	(90.007)	(90.007)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		91.814	1.197.367	23.208	1.312.389
Resultado líquido do exercício		-	-	141.258	141.258
Resultado do ajuste a valor justo		-	44.823	(44.823)	-
Distribuição de resultado do exercício	11	-	-	(95.817)	(95.817)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		91.814	1.242.190	23.826	1.357.830

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Demonstração dos fluxos de caixa do exercício - Método direto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	2025	2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimento de Aluguéis	113.782	104.540
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas	1.637	442
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(1.360)	(509)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	(17.113)	(15.104)
Pagamento de Taxa de Administração	(889)	(831)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(11)	(8)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	96.046	88.530
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	(104.029)	(81.802)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(104.029)	(81.802)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(7.983)	6.728
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	10.477	3.749
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	2.494	10.477

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Eldorado, anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Eldorado II (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo o seu registro na CVM em 19 de novembro de 2011, com prazo indeterminado de duração, sendo regulamentado pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e pela Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24, 209/24 e 214/24 e pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução nº 192/23. Em 26 de junho de 2025, o Fundo alterou a sua denominação social para FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada.

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. Os investimentos não são garantidos pelo FGC (Fundo Garantidor de Crédito).

O Fundo possui suas cotas habilitadas para negociação na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão pelo Ticker ELDO11.

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.

2 Base de preparação das demonstrações contábeis

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução nº 516/11, consubstanciada pela Resolução nº 175/22 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 contábeis 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.

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

a. Aprovação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administradora em 26 de março de 2026 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 contábeis 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 contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real – R\$, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis. 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 contábeis 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 revisadas continuamente. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

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

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

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

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.

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.

A provisão é constituída para os saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida com mais de 30 dias e valores a vencer, caso já exista inadimplência com o locatário.

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.

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

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.

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. Res Sperata a apropriar

O Shopping Eldorado recebe antecipadamente pelos contratos com os lojistas, valores referentes a contraprestação pelo uso do fundo de comércio do empreendimento, denominado 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.

Receita de aluguéis

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.

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

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. Resultado líquido por cota

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

i. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.
- Mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e quando os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Caixa e equivalentes de caixa: Depósitos à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata que são representadas por cotas de fundos de renda fixa.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração e apresentação

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação.

Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2025	2024
Depósitos bancários à vista (a)	5	5
Cotas de Fundos de Investimento (b)	2.489	10.472
Total	2.494	10.477

(a) O montante de R\$ 5 (R\$ 5 em 2024) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão representadas por:

Descrição	2025	2024
Itaú Soberano RF Simples (i)	2.489	10.472
Total	2.489	10.472

(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.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 2.121 (R\$ 442 em 2024).

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

5 Contas a receber de aluguéis

Descrição	2025	2024
Aluguéis a receber - lojas	14.286	14.888
Aluguéis a receber - quiosques	1.332	1.102
Aluguéis a receber - estacionamento	358	1.525
(-) Provisão para ajuste a valor de realização (*)	(4.351)	(5.558)
Total	11.625	11.957

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:	2025	2024
Créditos a vencer	142	213
Créditos vencidos a 30 dias	24	66
Créditos vencidos a 30 - 60 dias	16	30
Créditos vencidos a 60 - 90 dias	16	29
Créditos vencidos a 90 - 180 dias	85	170
Créditos vencidos acima de 180 dias	4.068	5.050
Total dos créditos	4.351	5.558
Movimentação:	2025	2024
Saldo inicial	5.558	4.617
Provisão (revertida) constituída no exercício	(1.207)	941
Saldo final	4.351	5.558

No exercício findo em 2025 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 112.375 (R\$ 102.331 em 2024).

6 Outros valores a receber

O saldo de outros valores a receber está assim demonstrado:

Descrição	2025	2024
Imposto de Renda a compensar	570	87
Estrutura técnica – CDU (i)	452	369
Devedores em Contas correntes - Condomínio Eldorado (i)	807	648
Total	1.829	1.104
Curto Prazo	1.829	1.061
Longo Prazo	-	43

- (i) Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo apresentava valores a serem recebidos de taxas de transferência, parcelas de CDU e de valores de aluguéis recebidos pelo Condomínio e a serem repassados ao Fundo no início do mês subsequente.

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

7 Propriedades para investimento

a. Relação dos imóveis – Acabados

Descrição	2025	2024
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 nº 109.908 e 109.909, do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, com terreno de 70.726,39 m², com área total construída de 174.692,19 m² e área bruta locável de 77.134,79 m².		
Total	1.346.523	1.301.700

b. Movimentação ocorrida no exercício

	2025	2024
Saldo em 1º de janeiro	1.301.700	1.265.363
Resultado do ajuste a valor justo	44.823	36.337
Saldo em 31 de dezembro	1.346.523	1.301.700

c. Método de determinação do valor justo

Cushman & Wakefield, 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 dezembro de 2025 (em 2024 na data base de dezembro de 2024).

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 contábeis. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações contábeis estão descritas abaixo: (a) Método utilizado: Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado, (b) Período de análise de 10 anos, (c) Taxa de desconto 8,75% ao ano (8,00% em 2024), (d) Taxa de capitalização 8,00% ao ano (7,50% em 2024), (e) Vacância financeira de 1,50% nos 10 anos do fluxo considerado (1,50% nos 10 anos do fluxo considerado em 2024).

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

8 Res Sperata à apropriar

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo a apropriar está assim representado:

	2025	2024
Circulante	867	896
Não Circulante	1.739	1.770
Receitas com Res Sperata apropriada no exercício	2.606	2.666

O valor total apropriado no exercício foi de R\$ 1.377 (R\$ 1.046 em 2024).

9 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025 o Patrimônio Líquido do Fundo era de R\$ 1.357.830 (R\$ 1.312.389 em 2024), sendo composto por:

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 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\$ 16.224.

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

b. Saldo de lucros acumulados

Está composto pelo valor da contrapartida do ajuste a valor justo das propriedades para investimentos no valor de R\$ 1.242.190 (R\$ 1.197.367 em 2024) e saldos de resultados acumulados no valor de R\$ 23.826 (R\$ 23.208 em 2024), totalizando R\$ 1.266.016 (R\$ 1.220.575 em 2024).

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.

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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.

Nos exercícios de 2025 e 2024, o Fundo distribuiu rendimentos a seus cotistas como demonstrado a seguir:

Descrição	2025	2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	161.269	140.389
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(20.011)	(16.623)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	141.258	123.766
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(57.891)	(49.312)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	357	110
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	12.974	14.482
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(110)	(173)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	96.588	88.873
Resultado mínimo a distribuir (95%)	91.760	84.429
	2025	2024
Lucro distribuído no exercício	95.817	90.007
Saldo de lucros a pagar no exercício anterior	10.072	1.867
Pagamento de rendimentos	(104.029)	(81.802)
Saldo de rendimentos a pagar	1.860	10.072
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	99,20%	101,28%

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

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

12 Receitas de aluguel

	2025	2024
Receita de aluguéis	62.313	60.685
Receita de aluguéis - complementar (*)	7.116	7.310
Receita de aluguéis - quiosques	18.994	16.837
Receita com taxa de transferência	520	382
Receita de aluguéis - estacionamento	22.259	20.409
Aluguéis cancelados	-	(67)
Ajustes a valor de realização - aluguéis	1.173	(3.225)
Total	112.375	102.331

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

13 Despesas com propriedades para Investimento

Descrição	2025	2024
Descontos concedidos	(1.368)	(700)
Despesas do empreendimento (*)	(16.504)	(14.637)
Total	(17.872)	(15.337)

(*) 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 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 2025 a taxa de administração totalizou R\$ 895 (R\$ 831 em 2024), o saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 75 (R\$ 69 em 2024).

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

15 Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2025	2024
Honorários advocatícios	(999)	(302)
Honorários outras pessoas jurídicas	(86)	(70)
Honorários com avaliações	(10)	(5)
Taxa de escrituração de cotas	(1)	(1)
Taxa B3	(17)	(13)
Taxa Anbima	(6)	(5)
Total	(1.119)	(396)

16 Outras receitas (despesas) operacionais

Descrição	2025	2024
Despesas administrativas	(15)	(8)
	(15)	(8)

17 Legislação tributária

a. Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei 8.668/93, 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 1.585/15, 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 nº 1.585/15, 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
 - (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.

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

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

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023).
- (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.
- (iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo (incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

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

O Fundo publicou em 18 de junho de 2025 Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo, do qual promoveu a reformulação integral do Regulamento para fins de adaptação à Resolução CVM nº 175. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve alteração no regulamento.

19 Serviços de tesouraria e escrituração de cotas

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora.

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

20 Rentabilidade do Fundo

O valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo, são demonstrados como segue:

Exercícios	Valor Patrimonial da cota no início do exercício	Valor Patrimonial da cota no final do exercício	Rentabilidade do exercício	Dividend Yield
31/12/2024	1.624,1594	1.667,0417	2,6403%	6,8865%
31/12/2025	1.667,0417	1.724,7630	3,4625%	6,7012%

A rentabilidade por cota é calculada com base no valor patrimonial de cota no final do exercício sobre o valor patrimonial da cota no início do exercício.

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

O Dividend Yield é calculado com base no valor total distribuído por cota no exercício sobre o valor do patrimônio líquido do início do exercício.

21 Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código ELDO11, e nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 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.

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

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 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
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

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.

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

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, a administradora 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.

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

24 Hierarquia de mensuração pelo valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 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 2025 e 2024:

Ativos	2025		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	-	2.489	-
Propriedade de investimento	-	-	1.346.523
Total do ativo	-	2.489	1.346.523
Ativos	2024		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	-	10.472	-
Propriedade de investimento	-	-	1.301.700
Total do ativo	-	10.472	1.301.700

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

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 Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela RSM Brasil 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 2025 de acordo com o parecer dos assessores legais do Fundo, existem processos judiciais cíveis contra o Fundo, com classificação como perda possível no montante de R\$ 245 (R\$ 245 em 2024) e R\$ 53 de causas prováveis. Os processos judiciais cíveis, em sua maioria, envolvem processos de ação renovatória dos locatários do empreendimento.

28 Seguros (não auditado)

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. A cobertura do seguro fornecida pela Tokio Marine Seguradora estará vigente até abril de 2026, sendo que a cobertura atual contempla a proteção global do empreendimento e de seu conteúdo.

Na data base das demonstrações contábeis, os proprietários encontram-se em fase de avaliação de orçamentos e negociação para renovação da apólice pelos próximos 12 meses.

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

29 Transações com partes relacionadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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.

Durante o exercício de 2025 foram registrados no resultado o valor de R\$ 31 em escrituração de cotas (R\$ 29 em 2024) e R\$ 796 de taxa de administração líquida (R\$ 736 em 2024), sendo os seguintes saldos em aberto com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2025	2024
Taxa de administração	(67)	(61)
Taxa de escrituração de cotas	(3)	(3)
Total	<u>(70)</u>	<u>(64)</u>

30 Eventos subsequentes

O Fundo não registrou eventos subsequentes ao encerramento do exercício de 2025 que possam eventualmente influenciar nos valores e informações destas demonstrações contábeis.