



Relatório Gerencial

ELDO11

FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada

SETEMBRO 2026



INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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.

Clique e acesse:

REGULAMENTO
DO FUNDO

CONHEÇA A
RIO BRAVO

AVALIE O
RELATÓRIO

ATENDIMENTO DIGITAL

Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou clique no ícone para:

- Informações sobre nossos fundos
- Informes de rendimentos
- Atualizações cadastrais
- Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- Acesso direto ao time de RI

DADOS CADASTRAIS

CNPJ • 13.022.994/0001-99

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR

• Rio Bravo Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO • 0,065%

(Mín. Mensal R\$ 75.117,12)

reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M data base março-2025)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$

1.356.958.569,87

DATA DE REGISTRO DO FUNDO •

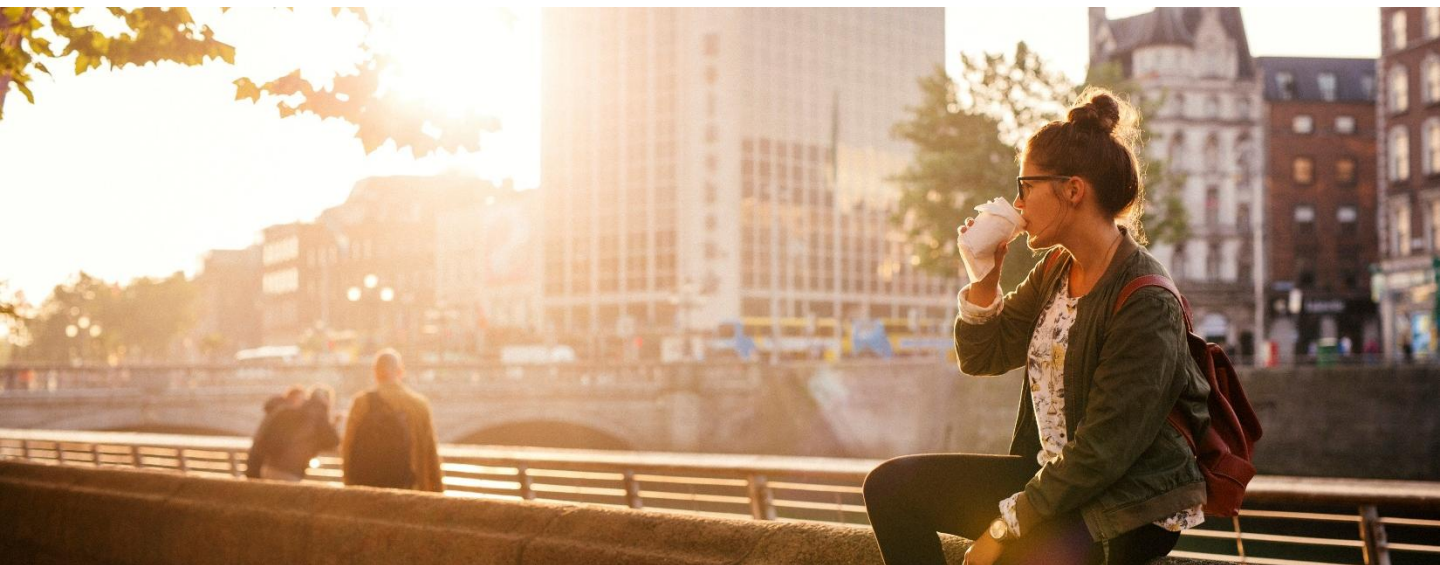
18/11/2010

QUANTIDADE DE COTAS • 787.256

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 2

NÚMERO DE COTISTAS • 112



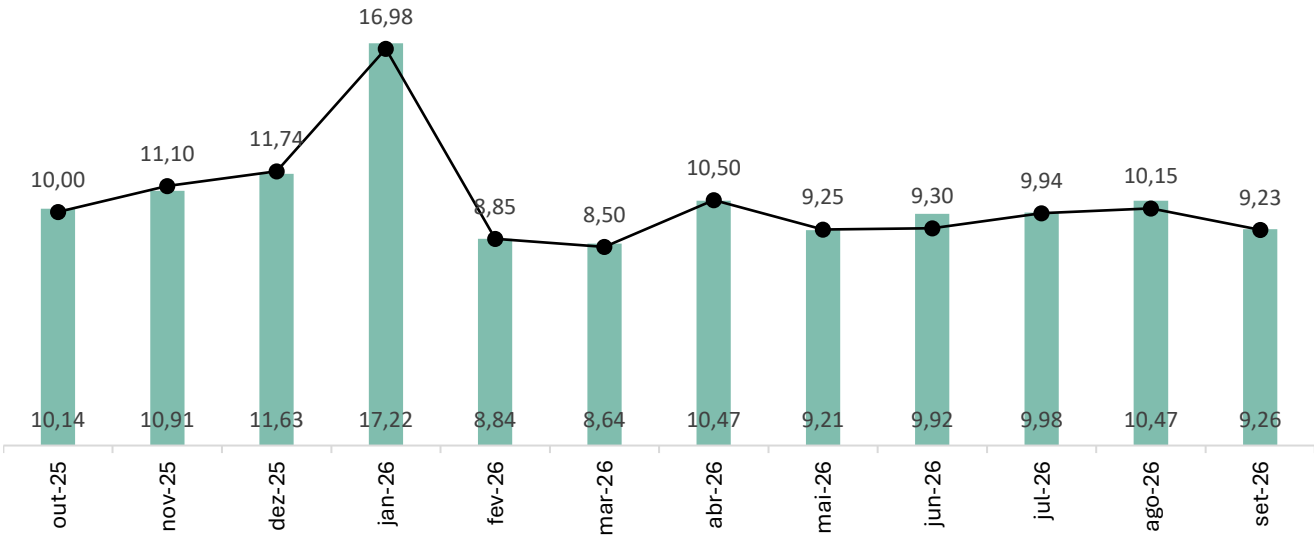
COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS DO FUNDO

Dados do Fundo

	set/26	dez/25	set/25
Valor da Cota Patrimonial	R\$ 1.723,66	R\$ 1.717,96	R\$ 1.662,34
Quantidade de Cotas	787.256	787.256	787.256
Valor Patrimonial	R\$ 1.356.958.570	R\$ 1.352.473.271	R\$ 1.308.690.390

Resultado do Fundo e Distribuição (R\$/cota)

Resultado por cota Distribuição por cota



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	7.440.000	75.195.000	101.395.000
Receita Financeira	30.646	274.765	-302.352
Despesas	-181.895	-1.452.270	-1.352.809
Resultado ¹	7.288.751	74.017.495	99.739.839
Resultado Realizado por cota	9,26	94,02	10.806.050
Rendimento por cota	9,23	92,70	125,54
Resultado Acumulado	0,03	1,32	10.805.924,23

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2025	16,10	8,40	8,44	9,80	8,85	9,50	8,90	9,23	9,55	10,00	11,10	11,74
2026	16,98	8,65	8,50	10,50	9,25	9,30	9,94	10,15	9,23			
Δ	13,1%	3,0%	0,7%	7,1%	4,5%	-2,1%	11,7%	10,0%	-3,4%			

O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre e fica, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas em até 7 Dias Úteis da data do recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

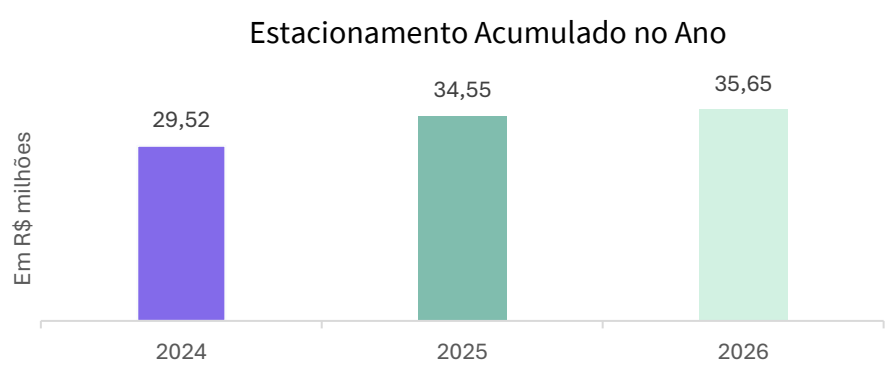
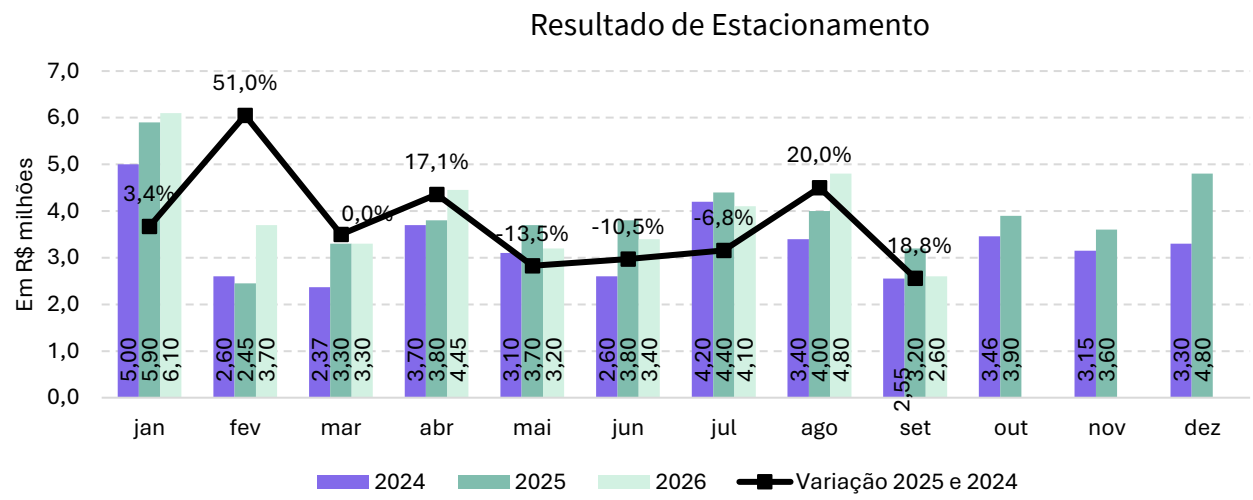
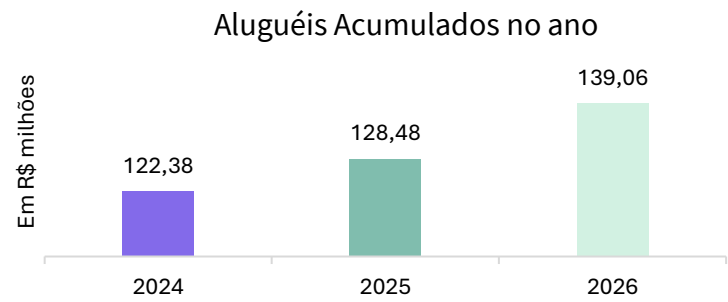
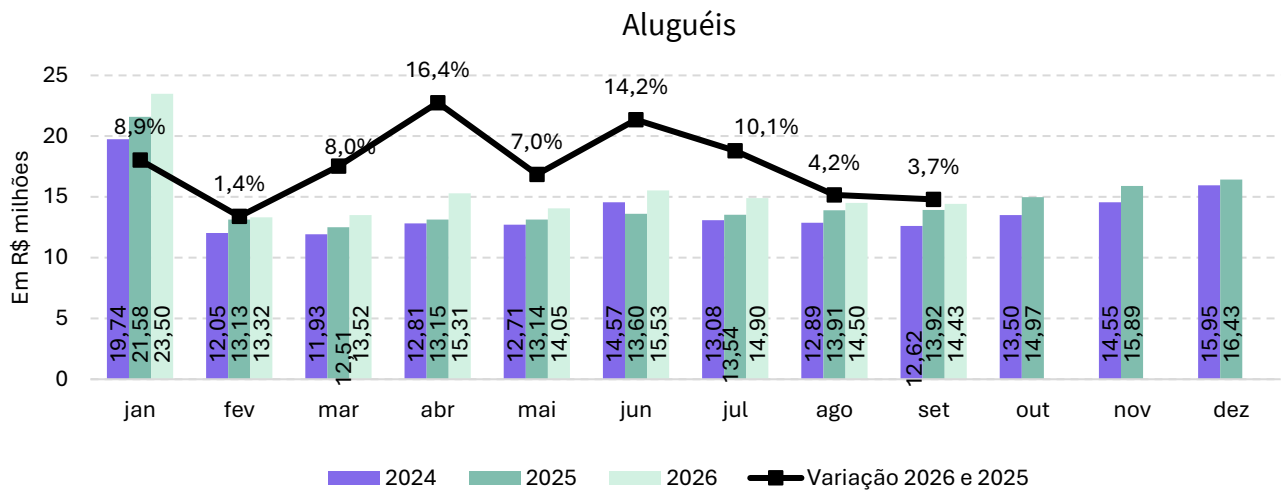
¹Resultado do Fundo apresentado em regime de caixa e não auditado.

RESULTADOS DO SHOPPING

Shopping Eldorado	set/25	set/26	Δ 2026 vs. 2025	YTD 2025	YTD 2026	Δ YTD 2026 vs YTD 2025
Receita Imobiliária	13.924.180	14.434.915	3,7%	128.481.836	139.057.577	8,2%
Estacionamento	3.200.000	2.600.000	-18,8%	34.550.000	35.650.000	3,2%
Resultado CDU	304.470	674.336	121,5%	1.001.013	937.959	-6,3%
Total Receitas	17.428.650	17.709.251	1,6%	164.032.849	175.645.536	7,1%
Outras Operações	85.202	-5.644	-106,6%	-109.613	-39.077	-64,3%
Despesas Operacionais	-2.817.568	-2.316.091	-17,8%	-22.904.378	-20.553.515	-10,3%
Receitas Financeiras	197	53.917	27259,5%	13.304	271.652	1941,9%
NOI	14.696.482	15.441.433	5,1%	141.032.162	155.324.595	10,13%

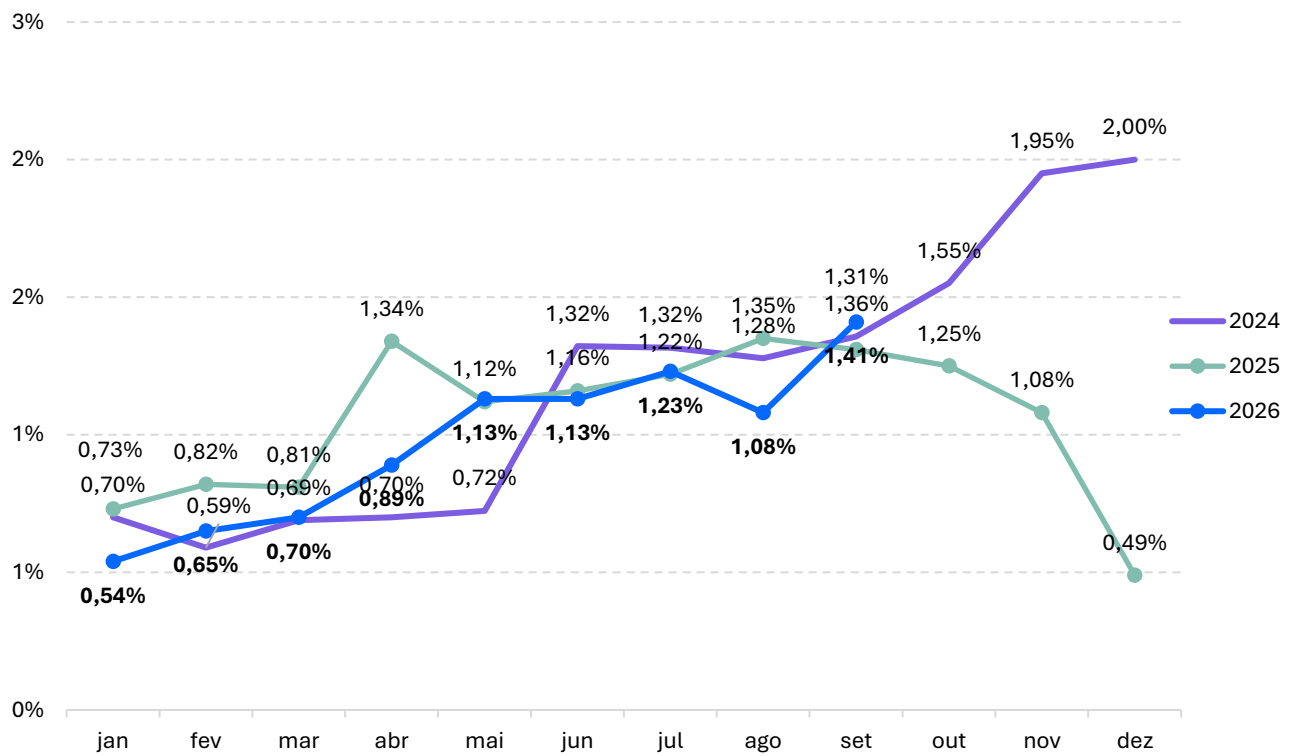
Valores em reais.
Os resultados levam em consideração o resultado base caixa.

RECEITAS

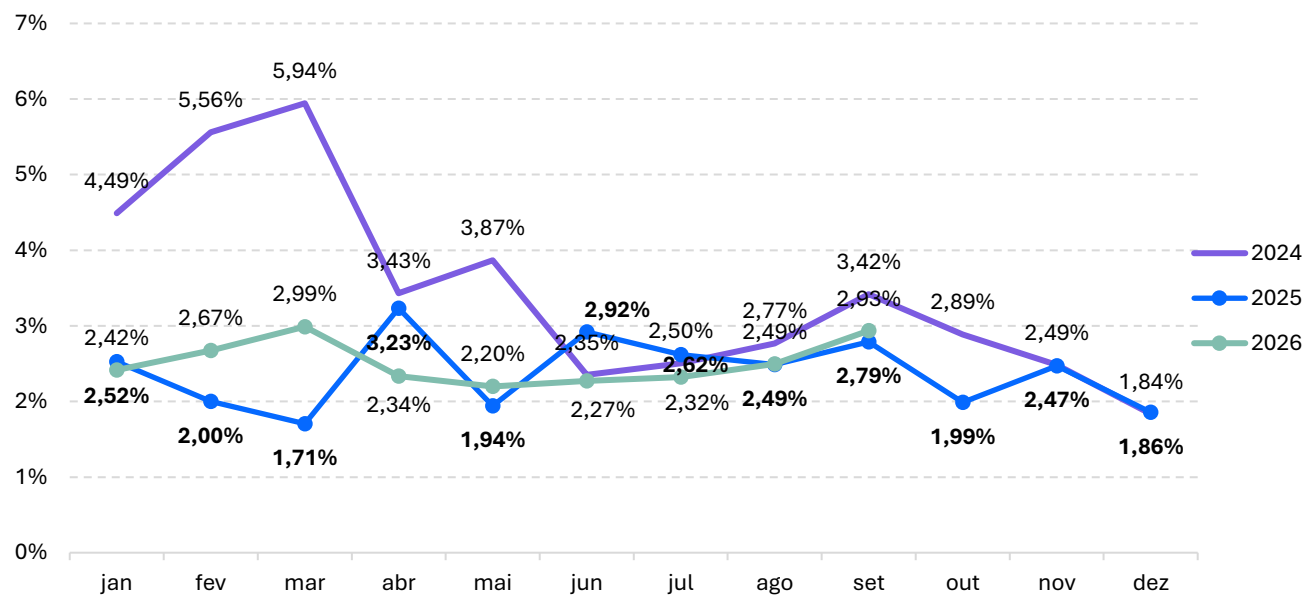


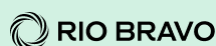
DADOS DE INADIMPLÊNCIA E VACÂNCIA

Evolução da Vacância



Evolução Inadimplência Mensal





Aqui, o futuro é concreto.

Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Este material tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.

SAC / Ouvidoria: 0800 722 9910 | ouvidoria@riobravo.com.br.



riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32
CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600

