

**Fundo de Investimento Imobiliário
Eldorado – FII 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)

31 de dezembro de 2018
com Relatório do Auditor Independente sobre as
demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Eldorado – FII Eldorado
CNPJ: 13.022.994/0001-99

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários - CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

Índice

| | |
|---|----|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras..... | 1 |
| Demonstrações financeiras auditadas | |
| Balanços patrimoniais..... | 8 |
| Demonstrações dos resultados..... | 9 |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido..... | 10 |
| Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto..... | 11 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras..... | 12 |

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Eldorado – FII Eldorado

(Administrado pela Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Eldorado – FII Eldorado (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Eldorado – FII Eldorado em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

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 intitulada a seguir “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

1. Reconhecimento de receita sobre contratos de locação

Consideramos o reconhecimento das receitas sobre contratos de locação (receitas de aluguéis) como significativo para as demonstrações financeiras do Fundo tendo em vista a relevância dos montantes envolvidos bem como pela especificidade de cada contrato de locação firmado, em especial ao que se refere a descontos concedidos ou incondicionais, abatimentos e prazos de carência para o início dos fluxos de pagamento. Adicionalmente, a linearidade aplicada pela Administração para o reconhecimento da receita, tem por objetivo a redução de volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguel, de forma que o reconhecimento dos valores de receita com aluguéis seja realizado ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento dos valores formalizados em cada contrato. Conforme divulgado na nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2018 o saldo de contas a receber de aluguéis era de R\$ 6.933 mil, que representava 0,84% do patrimônio do Fundo e, durante o exercício de 2018 foi reconhecido pelo Fundo, a título de receita de aluguéis o montante, de R\$ 67.427 mil.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita sobre contratos de locação incluíram mas não foram limitados a:

- análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- recálculo da receita de aluguéis do exercício para uma amostra de contratos de locação, considerando especificidades contratuais de linearização da receita; e
- acompanhamento da evolução da receita no exercício, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da indústria.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo derivadas de contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

2. Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, além do alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa nº 7, em 31 de dezembro de 2018 o saldo de propriedades para investimento é de R\$ 818.055 mil, que representava 98,93% do patrimônio líquido do Fundo e, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi reconhecido pelo Fundo, a título de ajuste de valor justo das propriedades para investimento, o montante de R\$ 25.913 mil. Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado pela Administradora do Fundo e pelos consultores independentes para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas. Verificamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento, fornecidos pela Administradora do Fundo ao consultor independente e utilizados na mensuração. Revisamos as informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do consultor independente contratado pela Administradora do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Distribuição de rendimentos aos cotistas

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administradora do Fundo para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Conforme divulgado na nota explicativa nº 9, em 31 de dezembro de 2018, a Administradora do Fundo apurou o montante de R\$ 57.612 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas, e o montante de R\$ 54.731 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 57.485 mil ao longo do exercício de 2018.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administradora do Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo de rendimentos a distribuir aos cotistas.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa nº 9.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

f

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 detectam 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 financeiras.

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 financeiras, 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 Administradora do Fundo.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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 respectivas salvaguardas.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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, 29 de março de 2019.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC-RJ076328/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário - FII 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

Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017*(Em milhares de Reais)*

| Ativo | Nota | 2018 | % PL | 2017 | % PL |
|--|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Circulante | | 12.192 | 1,47% | 11.349 | 1,42% |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 271 | 0,03% | 684 | 0,09% |
| Ativos Financeiros Imobiliários | | | | | |
| Contas a Receber de Aluguéis | 5 | 6.933 | 0,84% | 6.461 | 0,81% |
| Outros valores a receber | 6 | 4.988 | 0,60% | 4.204 | 0,53% |
| Não Circulante | | 818.055 | 98,93% | 792.142 | 99,13% |
| Investimento | | 818.055 | 98,93% | 792.142 | 99,13% |
| Propriedades para Investimento | 7 | 818.055 | 98,93% | 792.142 | 99,13% |
| Imóveis Acabados | | 818.055 | 98,93% | 792.142 | 99,13% |
| Total do Ativo | | 830.247 | 100,40% | 803.491 | 100,55% |
| Passivo | | | | | |
| Circulante | | 2.935 | 0,35% | 3.973 | 0,50% |
| Distribuição de Resultados a Pagar | 9 | 560 | 0,07% | 1.059 | 0,13% |
| Contas a pagar | 11 | 45 | 0,01% | 43 | 0,01% |
| Antecipação de clientes | | 2.330 | 0,28% | 2.871 | 0,36% |
| Não Circulante | | | | | |
| Exigível a Longo Prazo | | 403 | 0,05% | 403 | 0,05% |
| Causas Cíveis | | 403 | 0,05% | 403 | 0,05% |
| Patrimônio Líquido | 8 | 826.909 | 100,00% | 799.115 | 100,00% |
| Cotas Integralizadas | | 91.814 | 11,10% | 91.814 | 11,49% |
| Ajuste a valor justo | | 713.722 | 86,31% | 687.809 | 86,07% |
| Lucros acumulados | | 21.373 | 2,58% | 19.492 | 2,44% |
| Total do Passivo e Patrimônio Líquido | | 830.247 | 100,40% | 803.491 | 100,55% |

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário - FII 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

Demonstrações dos Resultados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.
(Em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota - R\$)

| | <u>Nota</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-------------|----------------|----------------|
| Propriedades para Investimento | | | |
| Receitas de Aluguéis | 5 | 67.427 | 67.839 |
| Receita com direitos de uso/res-sperata | | 950 | 951 |
| Despesas com propriedades para investimento | | (9.045) | (9.359) |
| Outras receitas com propriedades para investimento | | 221 | 68 |
| Ajuste a Valor Justo | 7.b | 25.913 | 68.298 |
| Despesas com juros por obrigação de captação de recursos | | - | (52) |
| Ajuste a valor de realização | | - | (926) |
| Resultado Líquido de Propriedades para Investimento | | 85.466 | 126.819 |
| <u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u> | | 85.466 | 126.819 |
| Outros Ativos Financeiros | | | |
| Receita Financeira Líquida | | 66 | 666 |
| Outras Receitas/Despesas | | | |
| Taxa de Administração | 11 | (524) | (477) |
| Despesa com taxa CVM | | (60) | (58) |
| Despesas com Serviços de Terceiros | 12 | (152) | (423) |
| Outras Receitas (Despesas) Operacionais | 13 | (17) | (80) |
| Lucro Líquido do exercício | | 84.779 | 126.447 |
| Quantidade de cotas em circulação | 8.a | 787.256 | 787.256 |
| Lucro Líquido por cota - R\$ | | 107,69 | 160,62 |

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário - FII 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

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.
(Em milhares de reais)

| | Cotas | Ajuste de | Lucros | |
|---|----------------------|--------------------|-------------------|----------------|
| | Integralizada | avaliação a | Acumulados | Total |
| | s | valor justo | | |
| Saldos em 31 de dezembro de 2016 | <u>75.590</u> | <u>619.511</u> | <u>16.431</u> | <u>711.532</u> |
| Lucro líquido do exercício | | | 126.447 | 126.447 |
| Ajuste de avaliação a valor justo | 7.b | 68.298 | (68.298) | - |
| Distribuição de resultado no exercício | | | (55.088) | (55.088) |
| Integralização de cotas | 16.224 | | | 16.224 |
| | | | | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2017 | <u>91.814</u> | <u>687.809</u> | <u>19.492</u> | <u>799.115</u> |
| | | | | - |
| Lucro líquido do exercício | | | 84.779 | 84.779 |
| Ajuste de avaliação a valor justo | 7.b | 25.913 | (25.913) | - |
| Distribuição de resultado no exercício | | | (56.985) | (56.985) |
| | | | | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2018 | <u>91.814</u> | <u>713.722</u> | <u>21.373</u> | <u>826.909</u> |

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário - FII 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

Demonstrações dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.
(Em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota - R\$)

| | <u>Nota</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|-------------|-----------------|-----------------|
| Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais | | | |
| Recebimento de Aluguéis | | 67.121 | 66.949 |
| Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas | | 66 | 666 |
| Pagamento de despesas com propriedades para investimento | | (8.824) | (9.291) |
| Pagamento de Fornecedores de Materiais e de Serviços | | (202) | (481) |
| Pagamento de Taxa de Administração | | (522) | (472) |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais | | <u>(27)</u> | <u>(133)</u> |
| Caixa Líquido das Atividades Operacionais | | <u>57.612</u> | <u>57.238</u> |
| Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento | | | |
| Recebimentos de adiantamentos de clientes | | (541) | 84 |
| Recebimento de integralizações de cotas | | - | 16.224 |
| Pagamento de amortização do principal por obrigação de captação de recursos | | - | (8.716) |
| Pagamento de Rendimentos para os Cotistas | 9 | <u>(57.484)</u> | <u>(66.192)</u> |
| Caixa Líquido das Atividades de Financiamento | | <u>(58.025)</u> | <u>(58.600)</u> |
| Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa | | <u>(413)</u> | <u>(1.362)</u> |
| Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício | 4 | <u>684</u> | <u>2.046</u> |
| Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício | 4 | <u>271</u> | <u>684</u> |

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Eldorado
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de Reais,
exceto quando expressamente mencionado em contrário)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário – FII Eldorado, anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Eldorado II (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas operações a partir do mês de março de 2011, com prazo indeterminado de duração, sendo regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nº 472/08, com as alterações posteriores.

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.

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 21.

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 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.

a. Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 29 de março de 2018 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 financeiras 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 financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. 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 financeiras do fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração 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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Eldorado
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de Reais,
exceto quando expressamente mencionado em contrário)

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

O Fundo possui suas cotas habilitadas para negociação na BM&F Bovespa – Bolsa de Valores de Mercadorias e Futuros, porém nos exercícios de 2018 e de 2017, não houve negociação.

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

Nota 5 – Contas a Receber de Alugueis – Provisão para ajuste a valor de realização;

Nota 7 – Propriedades para investimento.

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 alugueis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Eldorado
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de Reais,
exceto quando expressamente mencionado em contrário)

d. Intangíveis

São direitos reais sobre bens imóveis cujo valor é pago para adquirir separadamente ativo intangível e reflete a expectativa sobre a probabilidade de os benefícios econômicos futuros esperados, incorporados no ativo, serem gerados a favor da entidade.

i. Custos iniciais

O custo de ativo intangível (Usufruto) adquirido separadamente inclui seu preço de compra, acrescido de impostos não recuperáveis sobre a compra, depois de deduzidos os descontos comerciais e abatimentos e qualquer custo diretamente atribuível à preparação do ativo para a finalidade proposta.

Posteriormente o bem será avaliado pelo custo deduzido da amortização proporcional calculada em função do prazo pelo qual foi contratado.

ii. Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Outros gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

e. Avaliação do valor recuperável de ativos – Impairment

A Administração 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.

f. 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.

g. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas 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.

h. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Eldorado
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de Reais,
exceto quando expressamente mencionado em contrário)

i. Lucro (Prejuízo) por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

| Descrição | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Depósitos bancários à vista (a) | 2 | 8 |
| Cotas de Fundos de Investimento (b) | 269 | 676 |
| Total | <u>271</u> | <u>684</u> |

(a) O montante de R\$ 2 (R\$ 8 em 2017) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2018 e 2017 estão representadas por:

| Descrição | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fin-Itaú Soberano RF SIMP LP FICFI | 269 | 676 |
| Total | <u>269</u> | <u>676</u> |

Referem-se à 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 compõe a carteira desse fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

5. Contas a receber de aluguéis

| Descrição | 2018 | 2017 |
|--|---------------------|---------------------|
| Aluguéis a receber - lojas | 9.506 | 8.856 |
| Aluguéis a receber - quiosques | 403 | 621 |
| Aluguéis a receber - estacionamento | 672 | 432 |
| (-) Provisão para ajuste a valor de realização | (3.648) | (3.448) |
| Total | <u>6.933</u> | <u>6.461</u> |

No o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 67.427 (R\$ 67.839 em 2017).

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Eldorado
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de Reais,
exceto quando expressamente mencionado em contrário)

6. Outros Valores a receber

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 apresentava valores a serem recebidos de taxas de transferência a receber, parcelas de CDU e de repasses de valores de alugueis recebidos pelo Condomínio a serem repassados ao fundo no início do mês subsequente.

| Descrição | 2018 | 2017 |
|---|--------------|--------------|
| Taxa de transferência a receber | 210 | 283 |
| Estrutura técnica - CDU | 276 | 598 |
| Devedores em Contas correntes - Condomínio Eldorado | 4.502 | 3.323 |
| Total | 4.988 | 4.204 |

7. Propriedades para investimento

(a) Relação dos imóveis – acabados

| Descrição | 2018 | 2017 |
|---|----------------|----------------|
| 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 .º 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 n² e área nbruta locável de 77.134,79 m². | 818.055 | 792.142 |
| Total | 818.055 | 792.142 |

(b) Movimentação ocorrida no exercício:

| | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Saldo em 1º de janeiro de 2018 | 792.142 | 723.844 |
| Resultado do ajuste a valor justo | 25.913 | 68.298 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2018 | 818.055 | 792.142 |

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Eldorado
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de Reais,
exceto quando expressamente mencionado em contrário)

(c) Método de determinação do valor justo

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 o valor justo do empreendimento está suportado por laudo de avaliação, elaborado pela Cushman & Wakefield, datado de Dezembro de 2018, e formalmente aprovado. 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 financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo: (a) Método utilizado (Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado), (b) Período de análise (10 anos), (c) Taxa de desconto (8,25% ao ano), (d) Taxa de capitalização (7,25% ao ano). Vacância financeira de 1,5% nos 10 anos do fluxo considerado.

8. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2018 o Patrimônio Líquido do Fundo de R\$ 826.909, sendo composto por:

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2018 e 2017 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\$ 91.814.

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

b. Ajuste a Valor Justo

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento do Fundo, apurado com base em laudos de avaliação, conforme descrito na nota 08. Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste é apropriado do lucro líquido do exercício para esta rubrica contábil.

9. 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.

No exercício de 2018 e 2017, o Fundo distribuiu rendimentos a seus cotistas como demonstrado a seguir:

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Eldorado
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de Reais,
exceto quando expressamente mencionado em contrário)

| | 2018 | 2017 |
|---|---------------|---------------|
| Base de cálculo - Resultado Financeiro Líquido | 57.612 | 57.239 |
| Resultado mínimo a distribuir (95%) | 54.731 | 54.377 |
| | 2018 | 2017 |
| Saldo inicial não distribuído | 1.059 | 12.163 |
| Rendimentos propostos no exercício | 56.986 | 55.088 |
| Rendimentos pagos no exercício | (57.485) | (66.192) |
| Imposto de renda sobre distribuição exercícios anteriores | - | - |
| Distribuição de Resultados a Pagar | 560 | 1.059 |
| Percentual de rendimento proposto sobre a base de calculo | 98,91% | 96,24% |

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

10. Emissão e amortização de Cotas

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de R\$ 826.909 (R\$ 799.115 em 2017). Em 31 de dezembro de 2018, o capital subscrito é de R\$ 91.814, equivalentes a 787.256 cotas, totalmente integralizadas.

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.

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 a 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.

No período, não houve a ocorrência de desinvestimentos e amortizações.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Eldorado
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de Reais,
exceto quando expressamente mencionado em contrário)

11. 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\$37.500,00 (trinta e sete mil e quinhentos reais) 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 2018 a taxa de administração totalizou R\$ 524 (R\$ 477 em 2017), o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 45 (R\$ 43 em 2017).

12. Despesas de serviços de terceiros

| Descrição | 2018 | 2017 |
|--------------------------|------------|------------|
| Honorários advocatícios | 74 | 303 |
| Honorários Auditoria | 59 | 92 |
| Taxa Bovespa | 9 | 28 |
| Despesas com Taxa Anbima | 10 | - |
| Total | 152 | 423 |

13. Outras Receitas e Despesas Operacionais

| Descrição | 2018 | 2017 |
|--|-----------|-----------|
| Outras despesas operacionais | 10 | 13 |
| Provisão para Despesas Administrativas | 7 | 67 |
| | 17 | 80 |

14. Legislação tributária

a. Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, 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 1585/15, 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 n.º 1585/15, 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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Eldorado
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de Reais,
exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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; e

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.

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

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoa físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas;
- iii. Não será concedido ao 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.

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).

15. Alterações no regulamento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 não houve alteração no regulamento, a última alteração no Regulamento do Fundo foi em 30/09/2016, adaptando às disposições da ICVM 571, bem como promover a uniformização do inteiro teor do Regulamento ao novo padrão da Administradora, visando o melhor atendimento à legislação aplicável, indicando que os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da ICVM 472.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Eldorado
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de Reais,
exceto quando expressamente mencionado em contrário)

Incluídas no Regulamento situações adicionais de conflito e interesses com o Fundo, bem como a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da gestora, do consultor, conforme aplicável, ou partes a eles relacionadas. Foi excluído o capítulo do Regulamento que tratava da divulgação de informações periódicas do Fundo, com indicação no Regulamento do dispositivo da ICVM 472 onde as referidas informações podem ser consultadas, em linha com a ICVM 571. Excluída do Regulamento também a relação dos encargos do Fundo, com indicação do disposto da ICVM 472 onde as referidas informações podem ser consultadas, em linha com a ICVM 571.

Foram estabelecidos quóruns específicos, de acordo com as matérias e número de cotistas do Fundo, e indicação de procedimentos adicionais a serem observados em assembleias gerais de cotistas, incluindo, sem limitação, a reorganização dos prazos de convocação e apresentação de propostas para a ordem do dia; adaptadas as disposições acerca dos representantes dos cotistas, incluindo, sem limitação, indicação dos requisitos necessários e outros deveres aplicáveis aos representantes eleitos; adaptadas as disposições acerca da taxa de administração; e indicado no Regulamento o endereço eletrônico da administradora onde a versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pela Administradora poderá ser consultada pelos cotistas.

16. Serviços de tesouraria e escrituração de cotas

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

17. Rentabilidade do fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e, a rentabilidade do fundo, são demonstrados como segue:

| Semestres | Patrimônio Líquido Inicial | Patrimônio Líquido Final | Distribuição de resultados | Rentabilidade Patrimonial (1) | Dividend Yield (2) | Rentabilidade (1+2) |
|------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 1º Sem/2016 | 698.720 | 700.299 | 27.026 | 0,23% | 3,87% | 4,09% |
| 2º Sem/2016 | 700.299 | 711.532 | 29.959 | 1,60% | 4,28% | 5,88% |
| 1º Sem/2017 | 711.532 | 725.828 | 27.794 | 2,01% | 3,91% | 5,92% |
| 2º Sem/2017 | 725.828 | 711.532 | 27.294 | -1,97% | 3,76% | 1,79% |
| 1º Sem/2018 | 711.532 | 796.944 | 28.837 | 12,00% | 4,05% | 16,06% |
| 2º Sem/2018 | 796.944 | 826.909 | 28.148 | 3,76% | 3,53% | 7,29% |

A rentabilidade percentual média do fundo foi calculada considerando-se o resultado do período sobre o patrimônio líquido médio do mesmo período.

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Eldorado
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de Reais,
exceto quando expressamente mencionado em contrário)

18. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código ELDO11B, e no exercício não houve negociação de cotas.

(*) *Última negociação ocorrida em dezembro de 2015.*

19. 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.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Eldorado
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de Reais,
exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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 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.

20. 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.

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, o administrador 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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Eldorado
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de Reais,
exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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.

21. Análise de sensibilidade

O Fundo aplica o CPC 40 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 2018 e 2017:

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Eldorado
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de Reais,
exceto quando expressamente mencionado em contrário)

| | 2018 | | |
|--|-------------|--------------|----------------|
| | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 |
| Ativos | | | |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | | | |
| Cotas de fundo de investimento | 269 | | |
| Contas a Receber de Aluguéis | | 6.933 | |
| Propriedade de investimento | | | 818.055 |
| Total do ativo | 269 | 6.933 | 818.055 |
| | | | |
| | 2017 | | |
| | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 |
| Ativos | | | |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | | | |
| Cotas de fundo de investimento | 676 | | |
| Contas a Receber de Aluguéis | | 6.461 | |
| Propriedade de investimento | | | 792.142 |
| Total do ativo | 676 | 6.461 | 792.142 |

22. 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.

23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviço prestado pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Eldorado
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de Reais,
exceto quando expressamente mencionado em contrário)

24. Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório da JJChaves Contadores SS para os serviços de contabilidade no período findo em 31 de dezembro de 2018.

25. Demandas judiciais

Com base na análise individual dos processos de natureza cível, trabalhista e tributária em que o Fundo é parte, tendo como suporte a opinião dos assessores jurídicos, em 31 de dezembro de 2018 o saldo de provisão para contingências reconhecido contabilmente é de R\$ 403 (R\$ 403 em 2017). O montante total provisionado é considerado suficiente pela Administração e seus assessores jurídicos.

Os processos que não representam risco de perda provável não foram reconhecidos nas demonstrações financeiras.

26. Seguros (Não Auditado)

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitos 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.

27. Transações com partes relacionadas

Operações de compra/venda de títulos e valores mobiliários da Gestora .

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 o Fundo não possuía em sua carteira cotas de fundo de investimento administrados ou geridos pela Gestora.