

Opportunity
Balassiano Fundo de
Investimento
Imobiliário -
Responsabilidade
Limitada

(anteriormente denominado Opportunity
Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 42.273.290/0001-97
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Demonstrações financeiras Exercícios
findos em 31 de dezembro de 2025 e
2024**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos cotistas e à Administradora do
**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada**
**(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo De Investimento
Imobiliário)**
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Opportunity Balassiano 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 financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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.

Reconhecimento de receitas de vendas de unidades imobiliárias em construção

Conforme Notas Explicativas nº 3.7 e 11

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>O Fundo reconhece receitas oriundas das vendas de unidades imobiliárias em construção ao longo do tempo, em conformidade com o CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente (IFRS 15), considerando que o controle das unidades é transferido aos clientes de forma contínua à medida que as obrigações de performance contratuais são satisfeitas.</p> <p>A mensuração do progresso para o cumprimento dessas obrigações de performance é realizada com base no andamento físico das obras (“PoC” – <i>Percentage of Completion</i>), apurado por meio de relatórios técnicos elaborados por empresa terceira especializada. Esses relatórios fornecem o percentual de execução física dos empreendimentos do Fundo, o qual é utilizado como base para a mensuração das receitas reconhecidas ao longo do período.</p> <p>Considerando que o reconhecimento de receitas com base nesse percentual de progresso físico é aplicado a um volume elevado de transações de vendas e representa um dos principais indicadores de desempenho do Fundo, eventuais imprecisões ou inconsistências na aplicação do PoC podem resultar em impactos relevantes no montante de receitas reconhecidas. Em razão da relevância dos valores envolvidos, do volume de operações e da dependência do reconhecimento de receitas em estimativas de progresso físico, este assunto foi considerado um principal assunto de auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) obtenção do entendimento dos processos e dos controles internos relevantes estabelecidos para reconhecimento da receita de vendas de unidades imobiliárias em construção;(ii) avaliação dos relatórios técnicos de progresso físico das obras, elaborados por empresa terceira especializada e utilizados pela Administração como base para a mensuração da receita reconhecida por empreendimento, avaliando sua aderência ao período de reporte e consistência entre períodos;(iii) conciliação dos registros auxiliares do PoC com os saldos contábeis;(iv) realização de testes, em base amostral, dos custos incorridos pelo Fundo nos empreendimentos imobiliários, por meio da inspeção de contratos, documentos fiscais e comprovantes de pagamentos, com o respectivo confronto com os registros contábeis e relatórios auxiliares, bem como a realização de visitas de inspeção in loco em obras selecionadas;(v) inspeção, em base amostral, de contratos de venda, distratos e respectivos comprovantes de liquidação financeira relacionados às unidades imobiliárias em construção, bem como avaliação da razoabilidade e integridade das informações do valor geral de venda (VGV) contidas no mapa de apropriação, base para a receita contabilizada do exercício;(vi) recálculo da receita com base no percentual de evolução da obra (PoC);(vii) confirmação do progresso físico das obras com a empresa terceira especializada responsável pelo acompanhamento dos empreendimentos e pela elaboração dos relatórios técnicos;(viii) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. <p>Com base nas evidências obtidas por meio</p>

dos procedimentos acima resumidos, consideramos que o reconhecimento da receita de vendas de unidades imobiliárias em construção, bem como as respectivas divulgações, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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 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 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 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 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 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 manterem 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 a administração 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 a administração 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 a administração, 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.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ


Igor Calheiros Nogueira da Gama
Contador CRC RJ-106531/O-6

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	49.023	25,37%	15.000	9,50%
Disponibilidades		2.817	1,46%	2	0,00%
Depósitos à vista		2.817	1,46%	2	0,00%
Cotas de fundos de investimentos liquidez diária		46.206	23,91%	14.998	9,50%
FICFI Itaú Soberanos RF Simples LP		46.206	23,91%	14.722	9,33%
FI RF BRL Referenciado DI LP		-	0,00%	276	0,17%
Contas a receber	6	65.065	33,67%	28.529	18,07%
Contas a receber por venda de imóveis		65.065	33,67%	28.529	18,07%
Estoques de imóveis a comercializar	7	183.033	94,72%	217.423	137,65%
Imóveis em construção		178.132	92,17%	217.423	137,65%
Imóveis acabados		4.901	2,55%	-	0,00%
Outras contas a receber		4.048	2,09%	2.162	1,36%
Outras contas a receber		2.244	1,16%	156	0,10%
Despesas antecipadas		1.804	0,93%	2.006	1,26%
Não circulante					
Realizável a longo prazo		14.018	7,25%	21	0,02%
Propriedades para investimento	8	10.400	5,38%	-	0,00%
Imóveis para renda		10.400	5,38%	-	0,00%
Contas a receber	6	3.618	1,87%	21	0,02%
Contas a receber por venda de imóveis		3.618	1,87%	21	0,02%
Total do ativo		315.187	163,10%	263.135	166,60%
Passivo					
Circulante					
Obrigações por construção de imóveis	9	54.276	28,08%	49.619	31,42%
Adiantamento de clientes	10	48.548	25,12%	42.129	26,67%
Rendimentos a distribuir	13	19.049	9,86%	9.257	5,86%
Taxa de administração	12 e 21	12	0,01%	12	0,01%
Taxa de Consultoria	12 e 21	12	0,01%	12	0,01%
Custo de imóveis em construção a pagar		-	0,00%	2.992	1,89%
Resiliação a pagar		-	0,00%	837	0,53%
Adiantamento de recebíveis		-	0,00%	250	0,16%
Auditoria e custódia		-	0,00%	79	0,05%
Despesas diversas		30	0,02%	-	0,00%
Total do passivo		121.927	63,10%	105.187	66,60%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		148.685	76,94%	148.685	94,14%
Lucros acumulados		113.060	58,50%	26.574	16,82%
Distribuição de rendimentos		(68.485)	(35,43%)	(17.311)	(10,96%)
Total do patrimônio líquido	14	193.260	100,01%	157.948	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		315.187	163,11%	263.135	166,60%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações dos resultados**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Propriedades para Investimento		3.657	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	3.657	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		3.657	-
Imóveis em estoque		80.637	26.572
Receita de vendas de imóveis	11	148.634	67.031
Custo dos imóveis vendidos	11	(61.004)	(34.479)
Despesa com descontos concedidos	6	(906)	(23)
Despesa com resilição de bens		(3.372)	(2.311)
Receita com juros moratórios		767	136
Despesas de comerciais		(2.269)	(3.508)
Despesas com propriedades para venda		(445)	-
Imposto predial e territorial urbano (IPTU)		(440)	(274)
Despesas de condomínio		(328)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		84.294	26.572
Outros ativos financeiros		3.284	758
Resultados com cotas de fundos de renda fixa		3.284	758
Despesas operacionais	17	(1.092)	(1.199)
Despesas com publicidade	17	(470)	(762)
Consultorias e assessorias	17	(117)	(25)
Taxa de Consultoria	12, 17 e 21	(144)	(138)
Taxa de administração	12, 17 e 21	(144)	(138)
Auditoria e custódia	17	(84)	(70)
Taxa de fiscalização da CVM	17	(30)	(29)
Despesas legais	17	(18)	-
Desesa com Cartório	17	(4)	(3)
Outras despesas operacionais	17	(81)	(34)
Resultado do exercício		86.486	26.131
Quantidades de cotas em circulação		141.279	141.279
Resultado por cota - R\$		612,16	184,96
Valor patrimonial da cota - R\$		1.367,93	1.117,99

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Resultado acumulado	Patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2023		148.685	-	443	149.128
Rendimentos declarados	11	-	(17.311)	-	(17.311)
Resultado do exercício		-	-	26.131	26.131
Saldo em 31 de dezembro de 2024	14	148.685	(17.311)	26.574	157.948
Distribuição de rendimentos	13	-	(51.174)	-	(51.174)
Resultado do exercício		-	-	86.486	86.486
Saldo em 31 de dezembro de 2025	14	148.685	(68.485)	113.060	193.260

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos cotas de fundos de renda fixa com liquidez diária	3.284	758
Recebimento por venda de imóveis	105.874	50.602
Pagamentos de imóveis em construção	(34.528)	(58.660)
Recebimento de juros moratórios	767	136
Pagamento de despesas com resilição de bens	(1.991)	(1.038)
Pagamento de despesas com comerciais	(2.068)	(2.045)
Recebimentos por adiantamentos de clientes	6.419	22.825
Pagamento de despesas com publicidade	(470)	(762)
Pagamento de despesas com propriedade para venda	(445)	-
Pagamento de Imposto predial e territorial urbano (IPTU)	(440)	(274)
Pagamento de despesas de condomínio	(328)	-
Pagamento de consultoria e assessoria	(117)	(25)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(288)	(274)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(163)	(21)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(30)	(29)
Pagamento de despesas legais	(18)	-
Pagamento de despesas com cartório	(4)	(3)
Pagamento de outras despesas (receitas)	(49)	(34)
Caixa líquido das atividades operacionais	75.405	11.156
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Pagamento da distribuição de rendimentos	(41.382)	(8.054)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	(41.382)	(8.054)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	34.023	3.102
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	15.000	11.898
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	49.023	15.000

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), (anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175/22, pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993. O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe Única ou Classe"), dividida em três subclasses ("Subclasse A", "Subclasse B" e "Subclasse C"). O Fundo foi constituído em 1 de junho de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 01 de outubro de 2021.

A Classe Única do Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários da Classe, (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos da Classe; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira da Classe, conforme permitido pelo Regulamento, pela lei e disposições da CVM.

A Classe Única do Fundo se destinará exclusivamente a investidores qualificados, pessoas físicas ou jurídicas, bem como fundos de investimento, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor.

A gestão da carteira de ativos do Fundo e da Classe Única será realizada pela Administradora ("Gestora" e, quando referida em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

A Opportunity Métrica Ltda. ("Consultora Especializada") é a Consultora Especializada, sendo a responsável pela prospecção, construção e desenvolvimento dos ativos integrantes da carteira do Fundo, análise de Ativos Imobiliários e recomendação ao Administrador dos Ativos Imobiliários para integrarem a carteira do Fundo, coordenação e cobrança dos direitos a receber pelo Fundo, tomada de decisões estratégicas, incluindo a negociação de valores e eventuais débitos com os devedores, controle de caixa do Fundo, gerenciamento e condução das estratégias de produto, venda e marketing dos ativos que compõem a carteira do Fundo, a contratação de escritórios de advocacia especializados para realização das cobranças judiciais e extrajudiciais, quando necessário, bem como a orientação à Gestora a respeito da necessidade de realização e definição das características das emissões e/ou amortizações

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

de Cotas da Classe Única a serem determinadas pela Gestora e efetivadas pela Administradora.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão com os códigos (tickers) OBAL11, OBAL15 e OBAL16. Devido ao baixo volume de negociações, não há cotações representativas a serem divulgadas.

Os investimentos no Fundo e/ou na Classe Única não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC. O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/22.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário, de acordo com a Resolução CVM 175/22, Instrução CVM nº 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração destas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas estende-se ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 30 de março de 2026.

3. Descrição das políticas contábeis materiais

3.1. Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

3.2. Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

3.3. 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 ao valor justo, sem dedução dos 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.

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior há 90 dias. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 incluíam depósitos bancários e títulos e valores mobiliários utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela Administradora do Fundo onde os recursos são aplicados, exceto quando estes não estiverem a valor de mercado e, neste caso, seja ajustado ao seu valor justo. As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de Fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado em “Resultados com cotas de fundos de renda fixa”.

3.6. Contas a receber por venda

Apresentadas por valores conhecidos, atualizados monetariamente, limitados ao valor de realização. Os valores referentes ao resultado das vendas de unidades imobiliárias ainda não concluídas são apropriados à receita em conformidade com o progresso físico das obras.

3.7. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária

O Fundo adota o CPC 47 – Receita de Contratos com Clientes, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento da receita é baseado na transferência do controle do bem ou serviço prometido ao cliente, podendo ser em um momento específico no tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual o Fundo espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas: (1) identificação do contrato com o cliente; (2) identificação das obrigações de desempenho; (3) determinação do preço da transação; (4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e (5) reconhecimento da receita à medida que as obrigações de desempenho são satisfeitas.

O Fundo contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que o Fundo tem direito.

Nas vendas de unidades imobiliárias cujos empreendimentos estão em andamento, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de Percentage of Completion (“POC”), que representa o percentual de execução ou percentual de conclusão de cada empreendimento incorporado pelo Fundo. O POC é apurado por meio de relatórios técnicos elaborados por empresa especializada contratada pelo Fundo. Esses relatórios fornecem o percentual de execução física dos empreendimentos, o qual é utilizado como base para a mensuração das receitas reconhecidas ao longo do período.
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, e mensuradas pelo valor da contraprestação — incluindo a atualização monetária — são contabilizadas como contas a receber, líquidas das parcelas já recebidas, ou como adiantamentos de clientes, conforme relação entre as receitas contabilizadas pelo POC e os valores recebidos.
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante na no Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel
- O custo (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado de acordo com o POC. E quando é necessária a assistência técnica pós-obra e o custo exceder a provisão da garantia, o custo é reconhecido diretamente no resultado do exercício.
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Adicionalmente, na elaboração das demonstrações financeiras, também é dado o mesmo tratamento para os encargos financeiros das demais operações relacionados aos empreendimentos imobiliários. Demais encargos financeiros são apropriados ao resultado financeiro.

Nas vendas a prazo de unidades imobiliárias concluídas, a receita e o respectivo custo são reconhecidos no momento da transferência do controle do imóvel ao comprador (efetivação da venda), independentemente do prazo de recebimento da contraprestação contratual. Os valores a receber são reconhecidos como contas a receber.

As variações monetárias decorrentes da aplicação do INCC sobre os valores contratados nas vendas de unidades em construção são reconhecidas no resultado do período, na rubrica de receita de vendas de imóveis, observando-se o regime de competência. Os juros pré-fixados incidentes sobre vendas de unidades imobiliárias concluídas são reconhecidos ao resultado na rubrica de receita financeira – juros de venda de imóveis, ao longo do prazo contratual.

As despesas comerciais diretamente atribuíveis à comercialização das unidades imobiliárias

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

são reconhecidas no resultado à medida em que são incorridas, ou de acordo com o regime de competência, conforme a natureza da despesa.

Distratos

As vendas de unidades imobiliárias estão sujeitas a pedidos de rescisões (distratos) relacionados a promessas de compra e venda de unidades imobiliárias vendidas e não entregues, requerendo a retenção dos valores entre 10% e 25% anterior a lei 13.786/2018, e até 25% para contratos de vendas firmados após a vigência da lei do distrato.

Quando da efetivação do distrato pelas partes, os efeitos contábeis são estornados nas mesmas rubricas referentes aos registros originais da venda, tais como: receita com venda de imóveis, custo dos imóveis vendidos e respectivos impostos.

3.8. Estoques de imóveis a comercializar

Imóveis em construção pelo Fundo

Correspondem aos custos incorridos, deduzidos dos valores apropriados referentes aos custos orçados de unidades vendidas.

Imóveis acabados

Correspondem aos custos de aquisição que não excedem ao valor de realização.

3.9. Propriedades para investimento

Os imóveis classificados como propriedades para investimento são registrados inicialmente pelo valor de custo, sendo continuamente mensurados pelo valor justo para refletir as condições de mercado. O Fundo contrata empresa independente especializada para a mensuração do valor justo.

A avaliação dos imóveis integrantes da carteira do Fundo é realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova avaliação deve ser realizada, no prazo de 60 dias a contar do evento extraordinário.

3.10. Outros ativos circulantes

Demonstrados pelos valores de custo, incluindo os rendimentos e, quando aplicável, reduzidos aos valores de realização.

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.11. Obrigações por construção de imóveis

Registradas pelos valores dos custos orçados a incorrer, deduzidas dos custos pagos e incorridos, caracterizando a responsabilidade pela finalização e entrega das unidades vendidas e ainda não concluídas.

3.12. Outros passivos circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas pro rata dia.

3.13. Avaliação do valor realizável líquido do estoque de ativos

A Administradora do Fundo avalia anualmente a existência de indicativos de redução no valor realizável líquido dos imóveis em estoque, por meio de avaliação de valor estimado de vendas, no curso ordinário do negócio, menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda dos imóveis. Se houver indícios de que o valor de custo dos imóveis registrados em estoques não é recuperável, o valor do imóvel é ajustado até o valor realizável líquido. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não ocorreram ajustes ao valor realizável líquido. (vide Nota Explicativa nº 7).

3.14. Perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para créditos de liquidação duvidosa deve ser feita para cobrir as perdas estimadas de valores nos títulos a receber. Esses ativos são avaliados em cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de perda por redução ao valor recuperável, englobando os itens obrigatórios previstos na Instrução Normativa CVM nº 516/11, dos artigos 17 ao 20 da referida instrução. São evidências objetivas da perda de valor recuperável as seguintes informações: inadimplência ou atrasos do devedor, reestruturação de um valor devido o Fundo em condições não consideradas normais, indicativos de que o devedor ou emissor irá entrar em falência, mudanças negativas na situação de pagamentos dos devedores ou emissores e, por intermédio de dados observáveis, indicando que houve um declínio na mensuração dos fluxos de caixa esperados de um grupo de ativos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os principais ativos sujeitos aos efeitos de provisão para créditos de liquidação duvidosa refere-se ao contas a receber de venda de imóveis (vide Nota Explicativa nº 6).

3.15. Uso de estimativas e julgamentos

Nas demonstrações financeiras, foram utilizadas algumas estimativas e julgamentos contábeis elaborados a fim de quantificar determinados ativos e passivos. Tais estimativas e julgamentos são continuamente avaliados e baseiam-se em experiência histórica e diversos outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis nas circunstâncias atuais.

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.16. Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

4. Gerenciamento de Risco

Não obstante os cuidados a serem empregados pela Administradora e pela Gestora na implantação da política de investimento descrita no Anexo I do Regulamento, os investimentos da Classe Única, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo a Gestora ou a Administradora, em qualquer hipótese, serem responsabilizadas por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

A administração de riscos da Classe Única se dá no nível geral por meio do monitoramento dos empreendimentos, do acompanhamento dos projetos e dos seus resultados e da avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou superior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme abaixo:

5.1 Disponibilidades

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, seguem os valores constantes de depósitos bancários à vista:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Depósitos bancários	2.817	2

5.2 Cotas de fundos de investimento em renda fixa

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cotas de fundos de investimento em renda fixa (a)/ (b)	46.206	14.998

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (a) O **Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada CNPJ: 06.175.696/0001-73**, (anteriormente denominado Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento), administrado por Itaú Unibanco S.A., foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 29/12/2004. Destina-se a investidores não qualificados e recebe recursos de fundos de investimento, fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, pessoas físicas e/ou jurídicas, clientes do Administrador, do Gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding S.A. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa", os quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de outubro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

- (b) O **Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo, CNPJ: 15.348.108/0001-47**, administrado por BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 18 de abril de 2012. Destina-se a receber aplicações de recursos provenientes exclusivamente de fundos de investimentos administrados pela Administradora, suas controladas, coligadas e/ou afiliadas, funcionários, sócios, diretores e aqueles que tenham vínculo societário familiar. Seu objetivo é proporcionar rendimento aos cotistas através da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro.

As demonstrações financeiras relativas ao período findo em 30 de abril de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 18 de julho de 2025, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo registrou receita de R\$ 3.284 (R\$ 758 em 2024) na rubrica "Resultados com cotas de fundos de renda fixa".

6. Contas a receber por venda

Representam os valores a receber de clientes por venda de unidades imobiliárias concluídas e de unidades imobiliárias não concluídas, atualizadas monetariamente com base na variação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo ("IPCA") ou do Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC") e incidem juros com taxas de mercado conforme contrato de cada cliente, como segue:

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Curto prazo		
Contas a receber por venda de imóveis	65.065	28.529
	65.065	28.529
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Longo prazo		
Contas a receber por venda de imóveis	3.618	21
	3.618	21

Em conformidade com a política contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.14, a Administração avalia, em cada data de balanço, a necessidade de constituição de provisão de perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa, considerando evidências objetivas de redução no valor recuperável dos ativos financeiros.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foram identificados indícios que justificassem o reconhecimento de provisão para perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa.

7. Estoques de imóveis a comercializar

7.1 Imóveis em construção

Referem-se aos imóveis em construção para incorporação nos quais o Fundo atua como investidor dos projetos. Esses empreendimentos são reconhecidos contabilmente com base no custo incorrido, no avanço físico das obras — conforme detalhado na Nota Explicativa 11, no percentual de unidades comercializadas e no custo orçado total do empreendimento.

<u>Estoque de imóveis em construção</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ipanema	178.132	211.645
Tijuca	-	5.778
	178.132	217.423

Em 31 de dezembro de 2025, encontram-se em construção 3 empreendimentos, sendo 100% em Ipanema, localizados nas Ruas Prudente de Moraes 281 e 786 e Visconde de Pirajá 141 (Em 2024: 97% em Ipanema e 3% na Tijuca), com objetivo principal de construir para venda. Todos os imóveis estão avaliados a custo.

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7.2 Imóveis em acabados

Referem-se a unidades imobiliárias prontas construídas pelo Fundo e disponíveis para venda.

	2025	2024
Tijuca	4.901	-
	4.901	-

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui 5 unidades em estoque (2024: Não havia unidades acabadas). O empreendimento da Tijuca está localizado na Rua Dona Delfina 78.

8. Propriedades para investimentos

8.1 Imóveis para renda

Durante o exercício, o fundo reclassificou um imóvel em estoque como propriedade para investimento, em virtude de uma mudança na estratégia para geração de renda por meio da locação das unidades.

Empreendimento	2025
Ipanema	10.400
	10.400

O Empreendimento está localizado em Ipanema, na Rua Visconde de Pirajá, nº 141, Loja A.,

O valor justo reconhecido do imóvel em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 3.657, tendo o Fundo obtido valorização correspondente à diferença entre esse valor e o custo registrado no estoque, proporcional à fração ideal do ativo.

8.2 Métodos e estimativas para determinação do valor justo

O método utilizado na determinação do valor justo do imóvel, empregado pela Colliers Internacional do Brasil - empresa especializada com atuação em todo território nacional - foi por meio de um fluxo de caixa descontado considerando uma taxa de vacância, o contrato atual e a sua possibilidade de renovação, que utilizou como base a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que trata dos procedimentos e metodologia aplicáveis na avaliação de imóveis urbanos.

As principais premissas e estimativas utilizadas pela Administradora para o cálculo do valor justo dos empreendimentos por meio do fluxo de caixa descontado estão apresentadas abaixo:

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Vacância entre contratos: 3 meses

Valor de saída do investimento: Resultado potencial do período 11 dividido por um *terminal cap rate* de 8,75% a.a.

Taxa de desconto: taxa de desconto real, ou seja, não leva em conta a inflação, de 9,75% a.a.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Classe Única do Fundo registrou receita de R\$ 3.657 na rubrica "Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento".

9. Obrigação por construção de imóveis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 as obrigações representadas pela responsabilidade de finalização e entrega das unidades vendidas dos imóveis em construção são demonstradas como se segue:

Custo orçado das unidades a apropriar	2025	2024
Ipanema	54.276	49.142
Tijuca	-	477
	54.276	49.619

10. Adiantamentos de clientes

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 os adiantamentos de clientes de unidades vendidas dos imóveis em construção são demonstrados como se segue:

Adiantamentos de clientes	2025	2024
Ipanema	48.548	42.129
	48.548	42.129

Referem-se aos valores recebidos de clientes relativos a unidades imobiliárias vendidas, cuja receita ainda não foi reconhecida no resultado do Fundo, por estar condicionada ao critério de evolução física das obras (POC);

11. Reconhecimento do resultado da incorporação imobiliária

O resultado das operações imobiliárias é reconhecido com base no avanço físico das obras, apurado por meio de relatórios técnicos elaborados por empresa terceira especializada. A seguir, são apresentados os percentuais de evolução física das obras referentes aos exercícios de 2025 e 2024:

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Evolução Física Acumulada dos Imóveis Em Construção	31/12/2025	31/12/2024
Dona Delfina (i)	-	100,00%
Prudente De Moraes 281 E 291	59,33%	11,50%
Prudente De Moraes 768 E 786	13,70%	9,61%
Visconde De Piraja, 141	99,95%	45,47%

- (i) O empreendimento alcançou 100% de execução física da obra e, após as análises e vistorias realizadas, foi transferido para o estoque de imóveis acabados.

As receitas totais dos empreendimentos em construção e acabados em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, são:

Receita	31/12/2025	31/12/2024
Receita do estoque de imóveis em construção	147.077	67.031
Receita do estoque de imóveis acabados	1.557	-
Receita de vendas de imóveis	148.634	67.031

O custo do estoque de imóveis em construção e acabados, vendidos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, são:

Custo	31/12/2025	31/12/2024
Custo dos imóveis em construção	60.598	34.479
Custo dos imóveis prontos	406	-
Custo dos imóveis vendidos	61.004	34.479

12. Taxa de administração

A Administradora perceberá, pela prestação de seus serviços de administração, neles compreendidos as atividades de administração da Classe Única, gestão dos Ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe e escrituração da emissão de suas Cotas, distribuição de cotas e custódia, uma remuneração equivalente a 0,04% a.a. (zero vírgula zero quatro por cento ao ano) sobre o patrimônio líquido da Classe Única, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10, valor este que será atualizado anualmente, a partir 01 de outubro de 2021, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A taxa de administração é provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

dias, apropriadas e pagas mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente aos serviços prestados.

Na hipótese de a Classe deliberar por emissão pública de cotas a ser distribuída nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, a Taxa de Administração prevista acima será acrescida de 0,05% a.a. (zero vírgula zero cinco por cento ao ano) sobre o patrimônio líquido da Classe Única, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.

O Fundo pagará à Consultora Especializada uma Taxa de Consultoria total equivalente a R\$ 10 mensais, que será corrigida anualmente de acordo com a variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), a partir 01 de outubro de 2021.

Não é devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

Não serão cobradas das Subclasses da Classe Única ou de seus cotistas taxas de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas de uma Subclasse, esta poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas ou pelo patrimônio da Classe Única, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas. Não haverá taxa de saída.

A despesa de taxa de administração reconhecida no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 144 (R\$ 138 em 2024).

13. Política de distribuição dos resultados

A Classe Única deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago com observância da preferência das Subclasses de cotas, na forma do Regulamento.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo certo sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 20º (vigésimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo o referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Especial de Cotistas.

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	2025	2024
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	86.486	26.131
Ajuste de lucro na venda de imóveis	(28.986)	(9.250)
Ajuste ao valor justo com (imóveis)	(3.657)	-
Despesas (receitas) operacionais não transitadas pelo caixa	24	1.342
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	53.867	18.223
Rendimentos não distribuídos	(2.693)	(912)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(2.693)	(912)
Rendimentos apropriados	51.174	17.311
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,00%	95,00%
Rendimentos a distribuir (passivo)	(19.049)	(9.257)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	9.257	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	41.382	8.054

14. Patrimônio líquido

O patrimônio da Classe Única será representado pelas cotas da Classe Única, divididas nas Subclasses, e, eventualmente, nas novas Subclasses que venham a ser criadas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos no Regulamento ou prospecto referente a cada emissão de cotas da Classe Única.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido está composto de 141.279 cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R\$ 1.367,94 cotas, que representa um patrimônio líquido de R\$ 193.260 (141.279 cotas, com valor unitário de R\$ 1.117,99 cotas, que representa um patrimônio líquido de R\$ 157.948 em 2024), divididos em classes de cotas conforme quadro abaixo:

Em 31 de dezembro de 2025:

Subclasses de cotas	Quantidades de cotas por classes	Valor unitário da cota por classes	Patrimônio líquido por subclasses
Cotas A	2.000,00	1.000,00	2.000
Cotas B	116.040,00	1.000,00	116.040
Cotas C	23.239,00	3.236,80	75.220
Total	141.279,00		193.260

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2024:

Subclasses de cotas	Quantidades de cotas por classes	Valor unitário da cota por classes	Patrimônio líquido por subclasses
Cotas A	2.000,00	1.000,00	2.000
Cotas B	116.040,00	1.269,62	147.327
Cotas C	23.239,00	370,98	8.621
Total	141.279,00		157.948

15. Emissões, amortização, resgates de cotas da Classe Única

15.1 Emissões de cotas da Classe Única

O patrimônio da Classe Única é dividido em três Subclasses, sendo uma Subclasse A, uma Subclasse B e uma Subclasse C. Todas as Cotas são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares e conferem os direitos descritos na parte geral do Regulamento (Anexo I e nos respectivos Apêndices das Subclasses), conforme aplicável, sendo que o número de cotas das Subclasses A e B, combinadas, não poderá representar mais de 89% (oitenta e nove por cento) da totalidade das Cotas em circulação da Classe Única.

As cotas da Subclasse A preferem às cotas da Subclasse B para efeito de amortização, na distribuição dos rendimentos da carteira da Classe e no pagamento do saldo de liquidação da Classe, sendo que as cotas da Subclasse B, por sua vez, preferem às cotas da Subclasse C para efeito de amortização, na distribuição dos rendimentos da carteira da Classe e no pagamento do saldo de liquidação da Classe. As cotas da Subclasse A terão como objetivo de retorno o rendimento do CDI acrescido de juros de 3,5% (três e meio por cento) ao ano ("Benchmark da Subclasse A"). As cotas da Subclasse B terão como objetivo de retorno o rendimento do CDI ("Benchmark da Subclasse B"). O Benchmark da Subclasse A e o Benchmark da Subclasse B não constituem compromisso ou promessa de rentabilidade, de modo que os detentores de Cotas das Subclasses A e B somente receberão quaisquer rendimentos oriundos da valorização das suas respectivas Cotas se os rendimentos apurados pela Classe forem suficientes para tanto.

A Administradora e a Gestora, poderão, em conjunto, mediante orientação da MÉTRICA, deliberar por realizar novas emissões das Cotas de uma ou mais Subclasses, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 60.000 corrigido anualmente de acordo com a variação acumulada, desde que positiva, desde a data de encerramento da primeira emissão da Classe Única, não se considerando, para estes fins, as Cotas da primeira emissão da Classe Única ("Capital Autorizado").

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15.2 Amortização e resgate de cotas da Classe Única

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

A Administradora promoverá a pedido da Gestora, conforme orientação da Métrica, amortizações parciais ou a amortização total das Cotas de Classe Única, a qualquer momento durante o Prazo de Duração, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos da Classe Única em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo e da Classe Única, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

As Cotas da Subclasse A terão seu valor reembolsados aos cotistas ao final do prazo de duração da Classe ou conforme deliberado pela Assembleia Especial.

A partir do aniversário de 2 (dois) anos após a Data de 1ª Integralização de Cotas, os Cotistas detentores de Cotas da Subclasse B poderão se reunir em Assembleia Especial para deliberar sobre o reembolso/amortização das cotas da Subclasse B, desde que tal reembolso não prejudique o fluxo de caixa dos empreendimentos integrantes da carteira e a necessidade de capital do Fundo, por meio da amortização total, a qual aplicar-se-á irrestrita e equanimemente a todos os detentores de cotas da Subclasse B. Para tanto, qualquer Cotista detentor de cotas da Subclasse B que representem pelo menos 5% (cinco por cento) da totalidade do patrimônio líquido da Fundo Classe Única, poderá solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Especial exclusivamente para detentores de cotas da Subclasse B.

A amortização das cotas da Subclasse B se dará mediante o reembolso uniforme, equânime e proporcional a todos os cotistas detentores de cotas da Subclasse B do respectivo valor das últimas cotas da Subclasse B divulgadas pela Administradora.

As cotas da Subclasse C se subordinam às cotas da Subclasse A e às cotas da Subclasse B para efeitos de amortização, reembolso, na distribuição dos rendimentos da carteira da Classe Única e no pagamento do saldo de liquidação do Fundo e/ou da Classe Única, fazendo jus aos rendimentos auferidos pela Classe Única que excedam o Benchmark da Subclasse A e o Benchmark da Subclasse B.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não ocorreu evento de amortização de cotas.

15.3 Integralizações de cotas da Classe Única

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve integralização de cota.

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15.4 Negociação de cotas

As Cotas da Classe emitidas pelo Fundo são registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") com os códigos (tickers) OBAL11, OBAL15 e OBAL16.

16. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a rentabilidade apurada considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo, adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no período, foi positiva em 54,76% (17,52% em 2024), sendo que a rentabilidade por classes está sendo apresentada conforme abaixo:

Exercício em 31 de dezembro de 2025:

Subclasses de cotas	Tipo / natureza	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade acumulada
Cotas A	Escritural /nominativas	2.072	18,39%
Cotas B	Escritural /nominativas	137.271	14,38%
Cotas C	Escritural /nominativas	41.497	782,05%

Exercício em 31 de dezembro de 2024:

Subclasses de cotas	Tipo / natureza	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade acumulada
Cotas A	Escritural /nominativas	2.185	14,77%
Cotas B	Escritural /nominativas	151.364	10,88%
Cotas C	Escritural /nominativas	3.230	42.278,26%

17. Encargos debitados no Fundo

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as despesas operacionais são demonstradas como se segue:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valor	% PL Médio	Valor	% PL Médio
Despesas com publicidade	(470)	0,26%	(762)	0,49%
Consultorias e assessorias	(117)	0,06%	(25)	0,02%
Taxa de Consultoria	(144)	0,08%	(138)	0,09%
Taxa de administração	(144)	0,08%	(138)	0,09%
Auditoria e custódia	(84)	0,05%	(70)	0,04%
Taxa de fiscalização da CVM	(30)	0,02%	(29)	0,02%
Despesas legais	(18)	0,01%	-	0,00%
Cartório	(4)	0,00%	(3)	0,00%

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Outras despesas operacionais	(81)	0,04%	(34)	0,02%
Total	(1.092)	0,60%	(1.199)	0,76%

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal foi no valor de R\$ 180.839 (R\$ 156.779 em 2024).

18. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, 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 alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o cotista pessoa-física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de a Classe Única, cumulativamente (i) ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) possuir número igual ou superior a 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, para que o Cotista pessoa física goze de isenção, não poderá: (i) possuir participação em cotas da Classe Única em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

de cotas emitidas pela Classe Única, ou, ainda, que seja detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo ou pela Classe Única no período, não terá direito à isenção do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos pela Classe Única; e (ii) não ser titular de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe Única em conjunto com outros cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe Única

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 para 100 cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

20. Serviços de custódia, tesouraria, distribuição e gestão

As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de gestão de títulos e valores mobiliários, escrituração, controladoria de ativos, custódia e distribuição, são exercidas pela Administradora.

21. Partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, foram efetuadas as seguintes operações com partes relacionadas:

	2025		2024	
	Passivo	Despesa	Passivo	Despesa
Taxa de administração (a)	12	144	12	138
Taxa de consultoria (a)	12	144	12	138

(a) Conforme descrito na Nota Explicativa nº 12, a Classe Única do Fundo paga taxa de administração de 0,04% ao ano à Administradora, observando o valor mínimo mensal de R\$10, e R\$ 10 mensal à Consultora Especializada.

22. Alteração estatutárias

Em 1º de outubro de 2025, por meio do termo por meio do termo de apuração da consulta formal aos cotistas, houve a deliberação das seguintes matérias:

- (i) a exclusão da previsão de amortização automática das cotas da subclasse B no

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

aniversário de quatro anos após a data da 1º Integralização de cotas da classe, com a consequente exclusão da cláusula 1.5.2. no apêndice II do anexo I do regulamento do Fundo; e

- (ii) a consolidação do regulamento do Fundo com as mudanças ora aprovadas com vigência retroativa ao dia 30/09/2025.

Em 18 de junho de 2025, por meio do termo de apuração da consulta formal aos cotistas, houve a deliberação da seguinte matéria:

- (i) A aprovação das demonstrações financeiras do Fundo e relatório do auditor independente relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 1º de abril de 2025, por meio da consulta formal aos cotistas, houve a deliberação das seguintes matérias:

- (i) A autorização do voto dos cotistas que eventualmente possam se enquadrar no disposto conforme resolução CVM vigente ;
- (ii) a aprovação do aprimoramento da redação do público-alvo do Fundo, para deixar claro que este também é destinado a fundos de investimento;
- (iii) a aprovação da revisão da política de investimentos do Fundo, para ampliar o rol de outros ativos cuja aquisição é permitida ao Fundo, de acordo com a regulamentação em vigor;
- (iv) a aprovação nos termos da Resolução CVM nº 175/2022 e seus respectivos anexos normativos I e III, conforme alterados, a promoção das alterações necessárias no regulamento do Fundo, em razão da necessidade de adaptação do Fundo à resolução, conforme abaixo:
 - (a) Adaptação da estrutura do Fundo, de forma a prever a existência de uma única classe de cotas e três subclasses, o Fundo passa a ser regido por seu regulamento;
 - (b) A adoção do regime de responsabilidade limitada, de forma que a responsabilidade dos cotistas passará a ser limitada ao valor de suas cotas subscritas, com a consequente:
 - (c) A inclusão das disposições obrigatórias relacionadas a tal condição, inclusive, a possibilidade da insolvência da classe única no caso de patrimônio líquido negativo; e
 - (d) alteração da denominação do Fundo para incluir o sufixo "Responsabilidade Limitada";
 - (e) a alteração da denominação do Fundo para adaptação aos termos da Resolução, passando o mesmo a ser denominado como "Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada";

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (f) a ratificação da atuação da administradora como prestador de serviço essencial do Fundo;
 - (g) a atualização do rol de encargos para contemplar aqueles expressamente previstos na resolução;
 - (h) a revisão da atribuição das funções do comitê de investimento, vis a vis novas modalidades de operações permitidas aos fundos imobiliários, tais como, empréstimos, constituição de ônus sobre os ativos da carteira da classe única e operações de alavancagem;
-
- (v) A alteração de tudo mais que for necessário para fins de adaptação do Fundo e dos documentos da estrutura à resolução e ao novo padrão adotado pela administradora;
 - (vi) a inclusão da possibilidade de que a emissão de novas cotas da classe única do Fundo poderá ocorrer mediante solicitação formal da gestora à administradora, conforme orientação da Consultora Especializada, não havendo necessidade de aprovação em assembleia, até o limite de R\$ 60.000;
 - (vii) A inclusão da possibilidade de a classe única do Fundo realizar amortização de cotas mediante solicitação da gestora à administradora, conforme orientação da Consultora Especializada, não havendo necessidade de aprovação em assembleia; e
 - (viii) A autorização da administradora a realizar os todos os atos necessários à implementação das deliberações aqui previstas, conforme aprovadas.

23. Instrumentos financeiros

O Fundo mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos para assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus as condições vigentes no mercado. O Fundo não efetua aplicações de caráter especulativo em derivativos. Os resultados obtidos com essas operações estão condizentes com as políticas definidas no regulamento do Fundo.

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros do Fundo foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado, estimativas e metodologias apropriadas. Entretanto, foram aplicados julgamentos e interpretações para produzir o valor de realização mais adequado. Os montantes estimados a partir dessa metodologia não necessariamente podem ser realizados no mercado de troca corrente.

O acompanhamento desses instrumentos financeiros é realizado pela Administradora através de monitoramento sistemático para assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controles consiste na comparação permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23.1 Classificação de instrumentos financeiros

Para realizar a evidenciação requerida pelo Pronunciamento Técnico CPC 40, o Fundo deve classificar as mensurações de valor justo usando uma hierarquia de valor justo que reflita a significância dos inputs usados no processo de mensuração. A hierarquia do valor justo deve ter os seguintes níveis:

Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos;

Nível 2: inputs, exceto preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para ativo ou o passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços); e

Nível 3: inputs, para o ativo ou o passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

O nível na hierarquia de valor justo dentro do qual uma mensuração de valor justo é classificada em sua totalidade deve ser determinado na base do input de nível mais baixo que é significativo para a mensuração do valor justo em sua totalidade.

O valor justo dos demais instrumentos financeiros, ou seja, outras contas a receber e a pagar, obrigações por aquisição de imóveis, taxa de administração a pagar e rendimentos a distribuir, aproxima-se ao valor justo devido ao curto prazo para liquidação financeira.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

<u>Ativos</u>	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>TOTAL</u>
Cotas de fundos de renda fixa	-	46.206	-	46.206
<u>Total do ativo</u>	<u>-</u>	<u>46.206</u>	<u>-</u>	<u>46.206</u>

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

<u>Ativos</u>	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>TOTAL</u>
Cotas de fundos de renda fixa	-	14.998	-	14.998
<u>Total do ativo</u>	<u>-</u>	<u>14.998</u>	<u>-</u>	<u>14.998</u>

Opportunity Balassiano Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 42.273.290/0001-97

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas o Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

25. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

No exercício, a Administradora não contratou serviços prestados pelos auditores independentes relacionados a este Fundo 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

26. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

Roger Vicente Lima
Contador CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável