

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 01.235.622/0001-61
(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de
Investimento Imobiliário)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações financeiras
exercício findos em 31 de dezembro de
2025 e 2024

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa (método indireto)	10
Notas explicativas das 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 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Opportunity 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 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.

Mensuração das propriedades para investimento

Conforme Notas Explicativas nº 3.7 e 9

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento acabadas, mensurados pelo seu valor justo no montante de R\$ 540.026 mil, determinado com base em laudo de avaliação elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros fatores, premissas relevantes, conforme descrito na Nota Explicativa nº 9.2. Esses investimentos apresentam risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos. Devido à relevância dos saldos de propriedades para investimento e das estimativas efetuadas para mensurar seu valor justo, bem como o impacto que eventuais mudanças nas premissas dos laudos de avaliação poderiam ter sobre as demonstrações financeiras do Fundo, consideramos esse um assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (i) obtenção do entendimento do desenho dos controles internos relevantes que envolvem a mensuração do valor justo dos ativos classificados como propriedades para investimento; (ii) avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, da metodologia de cálculo, assim como da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo de avaliação; (iii) análise, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação; e (iv) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a mensuração do valor justo das propriedades para investimentos, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Reconhecimento de receitas de vendas de unidades imobiliárias em construção

Conforme Notas Explicativas nº 3.9 e 14

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
O Fundo reconhece receitas oriundas das vendas de unidades imobiliárias em	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram,

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. 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 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. 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.	mas não se limitaram a: (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 <i>in loco</i> 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. Com base nas evidências obtidas por meio 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.
- Concluímos 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.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócios do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

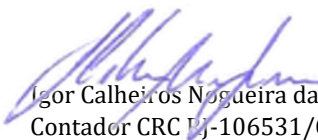
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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 Administradora, 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, 31 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

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante		2.760.554	72,55%	2.009.873	60,15%
Caixas e equivalentes de caixa		154	0,00%	53	0,00%
Disponibilidades	4	154	0,00%	53	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária		114.585	3,01%	152.586	4,57%
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	114.585	3,01%	152.586	4,57%
De natureza imobiliária		179.085	4,71%	152.229	4,56%
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1	179.085	4,71%	152.229	4,56%
Contas a receber		259.347	6,81%	200.367	6,00%
Contas a receber de aluguéis	7	41.641	1,09%	42.532	1,27%
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7	(37.588)	(0,99%)	(38.926)	(1,16%)
Contas a receber por venda de imóveis	7	273.157	7,18%	213.151	6,38%
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7	(17.863)	(0,47%)	(16.390)	(0,49%)
Estoque de imóveis a comercializar		1.902.377	50,00%	1.309.729	39,19%
Imóveis em construção pelo Fundo	8.1	1.121.730	29,48%	655.247	19,61%
Terrenos	8.2	734.424	19,30%	540.797	16,18%
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização	8.2	(28.989)	(0,76%)	(28.989)	(0,87%)
Imóveis acabados próprios e adquiridos de terceiros	8.3	75.212	1,98%	142.674	4,27%
Outras contas a receber		305.006	8,02%	194.909	5,83%
Adiantamento a fornecedores	8.4	143.812	3,78%	178.430	5,34%
Antecipação de permutas financeiras	8.5	115.694	3,04%	-	0,00%
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário a receber		23.540	0,62%	9.408	0,28%
Despesas antecipadas		11.400	0,30%	6.392	0,19%
Despesas reembolsáveis		10.560	0,28%	679	0,02%
Não circulante		2.007.578	52,76%	1.841.911	55,12%
Realizável a longo prazo					
Contas a receber		741.135	19,48%	685.261	20,50%
Contas a receber por venda de imóveis	7	741.135	19,48%	685.261	20,50%
Depósito judicial		674	0,02%	723	0,02%
Depósito judicial		148	0,00%	723	0,02%
Bloqueios judiciais		526	0,02%	-	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária		513.370	13,49%	510.979	15,29%
Cotas de fundos de investimento imobiliário	6.2	310.774	8,17%	303.637	9,09%
Cotas de capital e ações de SPE	6.3	202.596	5,32%	207.342	6,20%
Investimentos					
Propriedades para Investimento		708.665	18,62%	590.971	17,69%
Imóveis para renda acabados	9.1	540.026	14,19%	581.018	17,39%
Imóveis para renda em construção	9.1	168.639	4,43%	9.953	0,30%
Intangível					
Ativos intangíveis		43.734	1,15%	53.977	1,62%

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 01.235.622/0001-61
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais)

Potencial Reviver Centro		43.734	1,15%	53.977	1,62%
Total do ativo		4.768.132	125,31%	3.851.784	115,27%
Passivo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante		916.416	24,09%	470.775	14,10%
Obrigações por construção de imóveis	10	531.638	13,97%	271.400	8,12%
Obrigações por aquisição de imóveis	11	101.093	2,66%	2.984	0,09%
Obrigações por aquisição de ações	13	60.000	1,58%	60.745	1,82%
Adiantamento de clientes		95.497	2,51%	17.754	0,53%
Obrigações a pagar sobre resultado de venda	12	39.960	1,05%	33.437	1,00%
Taxa de administração a pagar	21 e 26	133	0,00%	113	0,00%
Taxa de consultoria a pagar	21 e 26	2.003	0,05%	2.715	0,08%
Impostos e contribuições a recolher		75	0,00%	248	0,01%
Rendimentos a distribuir	18	43.154	1,13%	59.812	1,79%
Passivo de restituição - Venda de unidades		10.508	0,28%	-	0,00%
Outras contas a pagar		32.355	0,86%	21.567	0,66%
Não circulante		46.506	1,22%	39.000	1,17%
Exigível ao longo prazo		46.506	1,22%	39.000	1,17%
Provisão para contingências	25	6.990	0,18%	4.037	0,12%
Obrigações por aquisição de imóveis	11	27.206	0,71%	21.772	0,65%
Obrigações de obras a pagar		12.310	0,33%	13.191	0,40%
Total do passivo		962.922	25,31%	509.775	15,27%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		3.125.905	82,15%	2.745.910	82,17%
Rendimentos distribuídos		(2.794.168)	(73,43%)	(2.720.231)	(81,40%)
Lucros acumulados		3.473.473	91,28%	3.316.330	99,23%
Total do patrimônio líquido	15	3.805.210	100,00%	3.342.009	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		4.768.132	125,31%	3.851.784	115,27%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**CNPJ: 01.235.622/0001-61**

(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			
Receitas de aluguéis		50.729	50.209
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	9.4	(23.162)	(18.734)
Receitas de vendas de propriedade para investimento		5.234	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	9.4	(19.482)	-
Despesa com manutenção e conservação	9.3	(6.111)	(4.094)
Provisão para devedores duvidosos/(Reversão da provisão)	7	275	441
Outras receitas e despesas		190	1.214
Resultado líquido de propriedades para investimento		7.673	29.036
Imóveis em estoque			
Receitas de vendas de imóveis	14	566.092	537.018
Custo dos imóveis vendidos	14	(369.591)	(355.924)
Despesas com propriedades para venda		(37.891)	(8.306)
Provisão para ajuste ao valor de realização		-	(28.989)
Despesas comerciais		(21.049)	(14.800)
Resultado com rescisão de imóveis em estoque		(20.223)	(24.809)
Reversão da provisão/(provisão) para créditos de liquidação duvidosa sobre venda de imóveis		(1.473)	(2.259)
Outras receitas e despesas		1.342	-
Resultado líquido de imóveis em estoque		117.207	101.931
Investimentos de natureza imobiliária			
Resultado de equivalência patrimonial - cotas de capital e ações de SPE		1.487	(615)
Resultado líquido com investimentos de natureza imobiliária		1.487	(615)
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		40.504	16.929
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário		62.224	21.652
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário		7.137	(4.034)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		109.865	34.547
Resultado líquido de atividades imobiliárias		236.232	164.899
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5.1	18.533	10.050
		18.533	10.050
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas tributárias		(20.924)	(15.739)
Despesas de serviços profissionais		(10.291)	(8.118)
Despesas de taxa de consultoria	21 e 26	(31.106)	(30.132)
Despesas de taxa de administração e custódia	21 e 26	(1.452)	(1.255)
Provisão para contingências	25	(2.953)	(2.102)
Taxa de fiscalização da CVM		(237)	(117)
Outras receitas e despesas	27	(30.659)	(4.371)
		(97.622)	(61.834)
Lucro líquido do exercício		157.143	113.115
Quantidade de cotas em circulação		1.324.930	1.191.101
Lucro por cota - R\$		118,60	94,97
Valor patrimonial da cota - R\$		2.872,01	2.805,81

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**CNPJ: 01.235.622/0001-61**

(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	Reservas de lucros	Total
Em 31 de dezembro de 2023		2.268.055	(2.623.627)	3.203.215	2.847.643
Cotas de investimentos integralizadas	14.1	477.855	-	-	477.855
Resultado do exercício		-	-	113.115	113.115
Distribuição de rendimentos	16	-	(96.604)	-	(96.604)
Em 31 de dezembro de 2024		2.745.910	(2.720.231)	3.316.330	3.342.009
Cotas de investimentos integralizadas	16	379.995	-	-	379.995
Resultado do exercício		-	-	157.143	157.143
Distribuição de rendimentos	18	-	(73.937)	-	(73.937)
Em 31 de dezembro de 2025	15	3.125.905	(2.794.168)	3.473.473	3.805.210

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 01.235.622/0001-61
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método indireto)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		157.143	113.115
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa:			
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento		23.162	18.734
Prejuízo na venda de propriedade para investimento		14.248	-
Receitas de vendas de imóveis		(566.092)	(537.018)
Custo dos imóveis vendidos		369.591	355.924
Provisão para ajuste ao valor de realização do estoque		-	28.989
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário		(7.137)	4.034
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		(18.533)	(10.050)
(Reversão da provisão)/provisão para crédito de liquidação duvidosa		1.198	846
Resultado de equivalência patrimonial - cotas de capital e ações de SPE		(1.487)	615
Provisão para contingências		2.953	2.102
Variações em:			
Contas a receber de aluguéis		891	1.310
Contas a receber por venda de imóveis		450.212	434.315
(Reversão da provisão)/provisão para crédito de liquidação duvidosa		(1.063)	-
Depósito e bloqueios judiciais		49	(109)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário a receber		(14.132)	(6.041)
Cotas de fundos de investimentos de renda fixa		56.534	(75.742)
Estoque de imóveis a comercializar		(702.001)	(655.741)
Cotas de fundos de investimentos imobiliário		-	(12.511)
Cotas de capital e ações de SPE		6.233	1.904
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		(26.856)	(15.881)
Movimentação intangível		10.243	(8.560)
Adiantamento a fornecedores		34.618	(28.131)
Antecipação de permutas		(115.694)	-
Despesas antecipadas		(5.008)	1.652
Despesas reembolsáveis		(9.881)	-
Adiantamento de clientes		77.743	(1.200)
Obrigações por aquisição de imóveis		103.543	7.598
Obrigações de obras a pagar		(881)	-
Obrigações por aquisição de ações		(745)	(630)
Obrigações a pagar sobre resultado de venda		6.523	567
Passivo de restituição - Venda de unidades		10.508	-
Taxa de administração a pagar		20	517
Taxa de consultoria a pagar		(712)	-
Impostos e contribuições a recolher		(173)	166
Outras contas a pagar		10.788	7.775
Caixa líquido das atividades operacionais		(134.195)	(371.451)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Custo de obra de propriedades para investimento		(158.686)	(9.953)
Venda de Propriedades para investimento		3.582	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(155.104)	(9.953)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas		379.995	477.855
Distribuição de rendimentos a cotistas		(90.595)	(97.126)
Caixa líquido das atividades de financiamento		289.400	380.729
Variação de caixa e equivalentes de caixa		101	(675)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		53	728
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício		154	53

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

1 Contexto operacional

O Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), foi constituído em 28 de fevereiro de 1996 e iniciou suas operações em 6 de outubro de 1996 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelos termos da resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175/22, instrução CVM 516/11, alterações posteriores e pela lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993. O Fundo é composto por uma única classe de cotas ("Classe Única" ou "Classe"), não possuindo subclasses.

A Classe Única tem por objetivo proporcionar a seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo, bem como auferir receitas, mediante a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, a aquisição de valores mobiliários cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, bem como a aquisição de ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, que tenham condições de rentabilizar o investimento feito pelo condômino, seja por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração de tais bens e direitos, em conformidade com a legislação em vigor, seja pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos bens e direitos ou da sua negociação no mercado.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe Única focou no desenvolvimento e venda das unidades dos empreendimentos em estoque destacando-se a região do Rio de Janeiro, que contribuiu com 567 unidades líquidas vendidas, com foco nas vendas dos empreendimentos Green Park 1, Be in Rio Praia de Copacabana e Be in Rio Prudente 589. Além do Rio de Janeiro, a região de Búzios também se destacou, contribuindo com 102 vendas líquidas, entre a venda de casas e de lotes, sendo o maior número de vendas provenientes dos empreendimentos Aretê Arandu e Arete Toriba - Toriba Sul A. O restante das vendas dos empreendimentos em estoque do exercício foram nas regiões de Belo Horizonte, Espírito Santo e Rio de Janeiro.

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 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 na forma do Regulamento.

O Fundo conta ainda com os serviços de Consultoria Especializada prestados pela Opportunity Métrica Ltda. ("Consultora Especializada"), a qual será responsável pela análise de ativos imobiliários e recomendação ao Administrador e à Gestora acerca dos ativos para integrarem a carteira do Fundo, bem como pela coordenação e cobrança dos direitos a receber pelo Fundo, incluindo a negociação de valores e eventuais débitos com os devedores e a contratação de escritório de advocacia especializado para as cobranças judiciais e extrajudiciais, e quando necessário, pelo gerenciamento de obra e da comercialização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, estando, ainda, no escopo da Consultora Especializada a indicação e contratação de prestadores de serviços pelo Fundo e a orientação à Gestora a respeito da necessidade de realização e definição das características das emissões e/ou amortizações de Cotas da Classe

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Única a serem determinadas pela Gestora e efetivadas pela Administradora.

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 Explicativa nº 17.

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

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de cotas serão prestados pela própria Administradora, ou por terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços por ela contratados como representante do Fundo, conforme facultado pelas instruções emanadas da CVM.

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 das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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

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

3 Descrição das principais práticas contábeis

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 instrumentos financeiros para fins de mensuração

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

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício 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 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 associadas a ele.

3.4 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e em 31 de dezembro de 2025 e 2024 incluíam títulos e valores mobiliários utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

As cotas de fundos de investimento de renda fixa são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informado pelo administrador do respectivo fundo de investimento. A valorização e/ou desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Receita de cotas de fundos de renda fixa".

3.6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

As cotas de fundos de investimento imobiliários estão registradas pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimento ou pela última cotação de

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

fechamento divulgado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão quando o Fundo tiver suas cotas negociadas na bolsa. A valorização e/ou desvalorização estão apresentadas em “Rendimentos recebidos/resultado de cotas de fundos de investimento imobiliário”.

Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”)

Os CRIs estão registrados pelos valores justos apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas de ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, do mercado secundário, da avaliação do risco de crédito e do mercado.

Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”)

As cotas e ações detidas pelo Fundo em SPEs são classificadas como um instrumento de patrimônio e estão contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial.

3.7 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.

Os imóveis em construção classificados como propriedades para investimento, seguem o mesmo padrão dos imóveis acabados, porém, se houver indícios que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração é feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

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.

3.8 Contas a receber por venda e locação de imóveis

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.

A estimativa de perda de créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administradora para cobrir eventuais perdas esperadas na realização desses créditos.

3.9 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.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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:

- 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 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.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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 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.

3.10 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 adquiridos

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

Terrenos

Correspondem aos custos de aquisição, acrescidos dos encargos provenientes de obrigações contraídas para suas aquisições.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

3.11 Intangível – Projeto Reviver Centro

Os ativos intangíveis são reconhecidos quando é provável que gerem benefícios econômicos futuros ao Fundo e quando o respectivo custo possa ser mensurado com confiabilidade, em conformidade com o CPC 04 (R1) – Ativo Intangível.

No contexto do Projeto Reviver Centro, o Fundo reconhece como ativo intangível o direito ao potencial construtivo adquirido, o qual se caracteriza como um direito identificável, de natureza não física, controlado pelo Fundo, destinado à utilização em futuros empreendimentos imobiliários localizados no Município do Rio de Janeiro.

O ativo intangível é inicialmente reconhecido ao custo, compreendendo o valor pago pela aquisição do potencial construtivo, acrescido de taxas, contrapartidas financeiras, custos de regularização e demais gastos diretamente atribuíveis à obtenção do direito junto ao ente público. Após o reconhecimento inicial, o ativo é mensurado ao custo, deduzido de eventuais perdas por redução ao valor recuperável.

O direito ao potencial construtivo relacionado ao Projeto Reviver Centro é classificado como ativo de vida útil indefinida, uma vez que não há limite previsível para o período durante o qual se espera que gere benefícios econômicos ao Fundo, e não está sujeito a desgaste físico ou obsolescência. Em razão disso, o ativo não é amortizado, sendo submetido, anualmente — ou sempre que houver indícios de perda — a teste de recuperabilidade, de forma a assegurar que seu valor contábil não exceda o valor recuperável.

A baixa do ativo intangível ocorre quando o direito ao potencial construtivo é transferido para a rubrica de estoques de imóveis em construção, em decorrência da aprovação, pela Prefeitura do Rio de Janeiro, para sua utilização efetiva nos empreendimentos do Fundo. A baixa também pode ocorrer em caso de alienação do direito ou quando deixar de existir expectativa de geração de benefícios econômicos futuros. Os efeitos decorrentes da baixa são reconhecidos no resultado do exercício.

3.12 Outros ativos circulantes

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

3.13 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.

3.14 Outros passivos circulantes

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

3.15 Avaliação do valor realizável líquido do estoque de ativos

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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 não ocorreu ajuste ao valor realizável líquido. Em 31 de dezembro de 2024, ocorreu um ajuste ao valor realizável no montante de R\$ 28.989. (vide Nota Explicativa nº 8).

3.16 Perda estimada 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 e no CPC 48. São evidências objetivas de perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa as seguintes informações: inadimplência ou atrasos do devedor, reestruturação de um valor devido ao 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 perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa refere-se ao contas a receber de aluguéis e venda de imóveis (vide Nota Explicativa nº 7).

3.17 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.

3.18 Lucro por cota

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

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

	2025	2024
Depósitos bancários	154	53

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

5.1 Cotas de fundos de investimento de renda fixa

	2025	2024
Caixa FIC Pleno RF Ref DI LP	317	283
Opportunity Leblon FI RF Ref DI	75.276	131.026
FIRF BRL Ref DI LP	-	1.634
FIC de FI Caixa Giro MPE RF Ref DI LP	1	1
FICFI Itau Soberano RF Simples LP	38.991	19.642
Total	114.585	152.586

Esses fundos são atrelados à variação do CDI e possuem liquidez diária.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 18.533 (R\$ 10.050 em 2024), registradas na rubrica de "Receita de cotas de fundo de renda fixa".

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

São apresentados por:

6.1 Títulos de renda fixa

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

	2025	2024
CRI Bramil (a)	150.481	134.370
CRI JFE (b)	28.604	17.859
Total	179.085	152.229

- a) Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores justos foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, do mercado secundário, da avaliação do risco de crédito e do mercado.
- b) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo adquiriu 2.799 CRIs da OPEA via CETIP pelo montante de R\$ 3.647 (durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo adquiriu 14.970 CRIs da OPEA via CETIP pelo montante de R\$ 17.246).

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), em aberto na carteira do Fundo, em 31 de dezembro de 2025 e 2024 possuem as seguintes características:

Emissor	Devedor	Coobrigação	Remuneração (ao mês)	Emissão	Aquisição	Vencimento	Valor de mercado 2025	Valor de mercado 2024	Descrição e garantia
Bramil Investimentos e Participações Ltda.	Cereais Bramil Ltda.	Não	Sênior: remuneração 110% CDI; Subordinado: remuneração IPCA + 12% a.a.	10/12/2018	11/02/2019	10/04/2048	150.481	134.370	(1)

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Opea Securitizadora SA	João Fortes Engenharia SA	Não	CDI + 20,41% a.a.	13/12/2023	28/12/2023	14/12/2027	28.604	17.859	(2)
------------------------------	------------------------------	-----	-------------------	------------	------------	------------	--------	--------	-----

(1) Os CRIs emitidos pela Bramil têm como lastro CCIs emitidas pela própria emissora, com lastro em contratos de locação não residencial realizado entre a emissora, na qualidade de locadora, e a devedora, de locatária dos imóveis identificados com PV02, PV04, PV09, PV11 e o PV28.

(2) Os CRIs emitidos pela OPEA têm como lastro créditos imobiliários devidas pela João Fortes Engenharia S.A.

6.2 Cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as cotas de fundos de investimento imobiliários estão compostas da seguinte forma:

Fundos	Instituição administradora	Quantidade de cotas		Valor	
		2025	2024	2025	2024
Dovel FII (a)	BRL Trust DTVM S.A.	55.906	55.906	32.200	36.534
Be In Rio FII (b)	BRL Trust DTVM S.A.	100.424	100.424	123.450	115.297
BAL FII (c)	BRL Trust DTVM S.A.	128.115	128.115	155.124	151.806
				310.774	303.637

(a) Refere-se à aplicação em cotas do Dovel Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Dovel FII”), totalizando em 31 de dezembro de 2025 o montante de R\$ 32.200 (R\$ 36.534 em 2024), representando 84,19% (84,19% em 2024) do patrimônio líquido do referido Fundo. Encontra-se avaliado pelo seu respectivo valor patrimonial consoante à cota divulgada pela administradora do fundo investido.

(b) Refere-se à aplicação em cotas Be In Rio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (“Be In Rio FII”), totalizando em 31 de dezembro de 2025 o montante de R\$ 123.450 (R\$ 115.297 em 2024), representando 84,58% (84,58% em 2024) do patrimônio líquido do referido Fundo. Encontra-se avaliado pelo seu respectivo valor patrimonial consoante à cota divulgada pela administradora do fundo investido.

(c) Refere-se à aplicação em cotas do Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (“Bal FII”) totalizando em 31 de dezembro de 2025 o montante de R\$ 155.124 (R\$ 151.806 em 2024), representando 90,68% (90,68% em 2024) do patrimônio líquido do referido fundo. Encontra-se avaliado pelo seu respectivo valor patrimonial consoante à cota divulgada pela administradora do fundo investido.

6.3 Cotas de capital e ações de Sociedades de Propósito Específico - SPE

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o investimento em cotas de capital e ações de Sociedades de Propósito Específico era composto da seguinte forma:

SPE	2025		2024	
	% Participação	Valor	% Participação	Valor
19 de Fevereiro (a)	99,99%	2.026	99,99%	237
Quatro de Janeiro (b)	99,99%	8.536	99,99%	11.686
XX de Novembro (c)	70,00%	70.290	70,00%	72.559
Brasília Plaza (d)	99,94%	411	99,83%	1.483
Parque Taquari Empreendimentos (e)	99,99%	121.323	99,99%	121.368
Basiléia SPE Ltda (f)	100,00%	10	100,00%	9
Total		202.596		207.342

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

(a) 19 de fevereiro Empreendimentos e Participações Ltda.

A 19 de Fevereiro Empreendimentos e Participações Ltda. ("19 de fevereiro") é uma sociedade que tem por objeto social o desenvolvimento de atividades imobiliárias, compreendendo a administração, a incorporação e a compra e venda de imóveis próprios ou de terceiros, diretamente ou por meio de empresas imobiliárias.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía 284.601.252 (284.601.252 em 2024) cotas da 19 de fevereiro, correspondente a aproximadamente 99,99% (99,99% em 2024) do seu capital social, caracterizando controle sobre as decisões da SPE. Esse investimento estava contabilizado em 31 de dezembro de 2025 e 2024 pelo método de equivalência patrimonial, no montante de R\$ 2.026 (R\$ 237 em 2024).

(b) Quatro de Janeiro Administração e Participações Ltda.

A Quatro de Janeiro Administração e Participações Ltda. ("Quatro de Janeiro") tem por objeto social o desenvolvimento de atividades imobiliárias, compreendendo a administração, a incorporação e a compra e venda de imóveis próprios ou de terceiros, diretamente ou através de empresas imobiliárias. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, aproximadamente 99% do patrimônio líquido da Quatro de Janeiro é composto por terrenos nos arredores da Vila do Pan, na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.

Em 07 de fevereiro de 2024, através da 44ª Alteração do Contrato Social da Quatro de Janeiro, os sócios aprovaram por unanimidade o aumento de capital em R\$ 800 e a consolidação do Contrato Social.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía 63.983.174 (63.983.174 em 2024) cotas da Quatro de Janeiro, correspondente a aproximadamente 99,99% (99,99% em 2024) do seu capital social, caracterizando controle sobre as decisões da SPE. Esse investimento estava contabilizado em 31 de dezembro de 2025 e 2024 pelo método de equivalência patrimonial, no montante de R\$ 8.536 (R\$ 11.686 em 2024).

(c) XX de novembro Investimentos e Participações S.A.

A XX de novembro Investimentos e Participações S.A. ("XX de Novembro") é uma companhia de capital aberto, que tem por objeto social as seguintes atividades:

(i) administração de imóveis; (ii) desenvolvimento de projetos comerciais, industriais e agropecuários, próprios ou terceiros; (iii) incorporação e locação de bens, gestão patrimonial; e (iv) participação no capital de outras empresas.

Em 25 de abril de 2024, por meio da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, os sócios deliberaram, por unanimidade: (i) Aprovação, após exame e discussões, do relatório da administração, das contas da Diretoria e das demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.; (ii) Destinação do lucro líquido da Companhia apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, no valor de R\$ 3.105 e (iii) Eleição dos membros do Conselho de Administração.

Em 30 de setembro de 2024, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, os sócios deliberaram, por unanimidade: (i) Aprovação da distribuição de dividendos da Companhia, no valor total de R\$ 3.700, a título de antecipação do lucro líquido do exercício social a ser encerrado em 31/12/24, conforme balanço intermediário levantado em 30/08/2024, perfazendo o equivalente a R\$0,0082 por ação ordinária.

Em 30 de abril de 2025, por meio da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, os sócios deliberaram, por unanimidade: (i) Aprovação, após exame e discussões, do relatório da administração, das contas da Diretoria e das demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.; (ii) Destinação do lucro líquido da Companhia apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, no valor de R\$ 5.197, sendo R\$ 1.123 à conta de reserva de retenção de lucros, e R\$ 4.074, para o pagamento de dividendos aos acionistas; e (iii) fixação do montante global anual da remuneração dos administradores da Companhia, referente ao exercício social de 2025, com vigência até a data da Assembleia Geral Ordinária de aprovação de contas do referido exercício.

Em 06 de maio de 2025, por meio da Reunião do Conselho de Administração, foi deliberado: (i) Eleição dos seguintes Diretores da Companhia; (ii) fixar a remuneração mensal dos administradores da Companhia, referente ao exercício social de 2025, com vigência até a data da Assembleia Geral Ordinária de aprovação de contas do referido exercício; e (iii) escolher os auditores independentes da Companhia.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Em 13 de novembro de 2025, por meio da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, os sócios deliberaram, por unanimidade a distribuição de dividendos da Companhia, no valor total de R\$ 3.789, a título de antecipação do lucro líquido do exercício social a ser encerrado em 31/12/2025.

Em 26 de dezembro de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, os sócios deliberaram, por unanimidade: (i) Aprovação da distribuição de dividendos da Companhia, no valor total de R\$ 1.458, a título de antecipação do lucro líquido do exercício social a ser encerrado em 31/12/25, conforme balanço intermediário levantado em 30/11/2025, perfazendo o equivalente a 0,00322996 por ação ordinária.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía 315.912.258 (315.912.258 em 2024) ações ordinárias da XX de novembro correspondente a aproximadamente 70% do seu capital social, totalizando o valor de R\$ 70.290 (R\$ 72.559 em 2024), caracterizando controle sobre as decisões da SPE.

(d) Brasília Plaza Ltda.

A Brasília Plaza Ltda. ("Brasília Plaza") é uma sociedade limitada que tem por objeto social o desenvolvimento de empreendimento imobiliário sob a forma de incorporações imobiliárias, nos termos da legislação pertinente, constituído de um grupamento de edificações de uso variado, no terreno designado por Área Especial "A", Quadra 01, Setor Hoteleiro Norte - SHN - em Brasília, Distrito Federal, descrito e caracterizado na respectiva matrícula no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o patrimônio líquido da Brasília Plaza é composto basicamente por recebíveis dos empreendimentos incorporados.

Em 17 de julho de 2025, por meio da Reunião de Sócios, foi aprovada, pela unanimidade dos sócios, a distribuição de dividendos no valor total de R\$ 1.151, sendo R\$ 466 a título de parcela dos lucros acumulados da Sociedade, e R\$ 685 à conta de Reserva Legal.

Em 14 de novembro de 2025 por meio da 4ª alteração contratual, os sócios resolveram aumentar o capital social em R\$ 600, mediante a emissão de 60.000.000 quotas, no valor unitário de R\$ 0,01 (um centavo), passando o mesmo de R\$ 334 para R\$ 934, dividido em 93.427.171 quotas.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía 93.370.561 (33.370.561 em 2024) cotas, correspondente a aproximadamente 99,94% (99,83% em 2024) do seu capital social, totalizando o valor de R\$ 411 (R\$ 1.483 em 2024), caracterizando controle sobre as decisões da SPE.

(e) Taquari Empreendimentos Imobiliários S.A.

Taquari Empreendimentos Imobiliários S.A. é uma Companhia de capital fechado e tem por objetivo o propósito específico de promover a incorporação, planejamento e o desenvolvimento do empreendimento imobiliário relacionado à gleba de terras com área de 65ha.51a 56ca. (sessenta e cinco hectares, cinquenta e um ares e vinte e seis centiares), denominado Gleba G-03, na Fazenda "Brejo" ou "Torto", situado no perímetro do Distrito Federal, com os limites e confrontações descritos e caracterizados na Matrícula nº 128.889 do 2º Ofício de Imóveis de Brasília/DF.

Em 16 de dezembro de 2025 por meio da Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 700, passando o mesmo de R\$ 36.743, para R\$ 37.443, mediante a emissão privada de 2.046 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço de R\$ 342,13 (trezentos e quarenta e dois reais e treze centavos) por ação.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía 84.991 (82.945 em 2024) ações ordinárias da Taquari, correspondente a aproximadamente 99,99% (99,99% em 2024) do seu capital social, totalizando o valor de R\$ 121.323 (R\$ 121.368 em 2024), caracterizando controle sobre as decisões da SPE.

(f) Basiléia SPE Ltda.

A Basiléia SPE Ltda é uma sociedade constituída sob forma de sociedade empresária limitada que tem o propósito específico para desenvolvimento de atividades imobiliárias, compreendendo administração, a incorporação e venda de imóveis próprios.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía 10.000 (10.000 em 2024) cotas, correspondente a aproximadamente 100,00% (100,00% em 2024) do seu capital social, totalizando o valor de R\$ 10 (R\$ 9 em 2024), caracterizando controle sobre as decisões da SPE.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

7 Contas a receber por venda e locação de imóveis

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 Geral de Preços do Mercado ("IGP-M"), ou do Índice de Preços para o Consumidor Amplo ("IPCA"), ou do Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC") e incidem em juros e/ou atualizações monetárias, conforme contrato de compra e venda de cada cliente, como segue:

Curto prazo	2025	2024
Contas a receber de aluguéis	41.641	42.532
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa sobre aluguéis	(37.588)	(38.926)
Contas a receber por venda de imóveis	273.157	213.151
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa sobre venda de imóveis	(17.863)	(16.390)
	259.347	200.367
Longo Prazo		
Contas a receber por venda de imóveis	741.135	685.261

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa sobre as vendas e os aluguéis de imóveis, pode ser assim demonstrada:

	Aluguéis	Vendas
Saldo em 31 de dezembro de 2023	40.339	14.131
Provisões constituídas	-	2.309
Recuperação de crédito	(441)	(50)
Baixa da Confissão de dívida *	(972)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	38.926	16.390
Provisões constituídas	-	1.473
Recuperação de crédito	(275)	-
Baixa da Confissão de dívida*	(1.063)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2025	37.588	17.863

* Em 2024 foi efetuada a baixa da confissão de dívida do Cardeal Leme. Em 2025 foram efetuadas as baixas das confissões de dívidas do Cardeal Leme, Carioca 35 e Carioca 21 e 23.

8 Estoques de imóveis a comercializar

8.1 Imóveis em construção pelo Fundo

Referem-se aos imóveis acabados e em construção para incorporação nos quais o Fundo atua como investidor dos projetos.

Estoque de imóveis em construção	2025	2024
Rio de Janeiro – RJ (a)	1.121.730	655.247
Total	1.121.730	655.247

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Em 2025, encontram-se em construção 11 empreendimentos, sendo 100% no Rio de Janeiro (9 empreendimentos, sendo 100% no Rio de Janeiro em 2024).

(a) “Rio de Janeiro”

A região, que no total contribui com aproximadamente 162.851 m² de área privativa, e que tem por objetivo principal o de construir para venda, consta com 51,64% das unidades vendidas (59,58% em 2024) e com cerca de 37,71% de evolução física acumulada dos empreendimentos (53,46% em 2024), dado que em 2025 ocorreram novos lançamentos.

8.2 Terrenos

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os terrenos que o Fundo pretendia utilizar para compor o estoque de unidades imobiliárias para venda encontravam-se registrados pelo custo de aquisição, acrescidos dos encargos provenientes de obrigações contraídas para suas aquisições ou o valor realizável líquido.

Unidade de negócio	2025	2024
Armação de Búzios (i)	203.636	155.863
Espírito Santo (ii)	145.921	112.871
Rio de Janeiro (iii)	355.878	243.074
Total	705.435	511.808

(i) Armação de Búzios

Complexo de terrenos adquiridos para futuros loteamentos e incorporações, totalizando uma área de aproximadamente 470.315 m² com objetivo final de realização imobiliária desenvolvimentista, correspondente a 29% da carteira de Landbank do Fundo em 2025 (30% em 2024).

(ii) Espírito Santo

Terreno situado em Vila Velha, tendo como área um total de 477.492m² destinados a incorporação residencial no longo prazo, correspondente a 21% da carteira de Landbank do Fundo em 2025 (22% em 2024).

(iii) Rio de Janeiro

Conjunto de terrenos adquiridos com objetivo de realização de futuras incorporações residenciais, no curto, médio e longo prazo, com área total de 29.462m². A unidade de negócio corresponde a 50% dos investimentos em Landbank do Fundo em 2025 (47% em 2024).

Durante o exercício findo em 2024, o Fundo reconheceu uma provisão para ajuste ao valor realizável de um terreno mantido em estoque, localizado no Rio de Janeiro. Tal provisão decorre de avaliação interna realizada pela Administração, a qual indicou redução no valor recuperável do ativo, com base na revisão das expectativas de retorno econômico associado ao empreendimento.

8.3 Estoque de Imóveis acabados próprios e adquiridos de terceiros

Referem-se a imóveis adquiridos pelo Fundo para revenda, localizados na região Sudeste e Distrito Federal.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Unidade de negócio	2025	2024
Espírito Santo (i)	15.562	16.914
Búzios (ii)	32.461	91.790
Rio de Janeiro (iii)	26.228	31.023
Demais Regiões (iv)	961	2.947
Total	75.212	142.674

(i) Espírito Santo

Composto por unidades residenciais localizadas em Vitória/Vila Velha destinadas à venda, com 7 unidades em estoque (8 unidades em estoque em 2024).

(ii) Búzios

Composto por unidades em loteamentos e incorporações em Búzios destinadas à venda com 23 unidades em estoque (36 unidades em estoque em 2024).

(iii) Rio de Janeiro

Composto por unidades residenciais, próprias e adquiridas de terceiros, destinadas à venda, com 15 unidades em estoque (20 unidades em estoque em 2024).

Demais Regiões

Composto por unidades residenciais e vagas de garagem, próprias e adquiridas de terceiros destinadas à venda, com 5 unidades em estoque (14 unidades em estoque em 2024).

8.4 Adiantamento a fornecedores

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, essa rubrica está composta por adiantamentos para a aquisição de bens e serviços. Esses adiantamentos serão considerados como custo incorrido à medida que os bens e/ou serviços a que se referem forem obtidos e efetivamente aplicados na construção.

8.5 Antecipação de permutas financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, esta rubrica é composta por antecipações relacionadas a permutas financeiras previstas em contrato para a aquisição de terrenos. Tais adiantamentos serão apropriados ao custo incorrido à medida que as condições estabelecidas nas cláusulas das permutas forem efetivamente cumpridas.

9 Propriedade para Investimentos

9.1 Imóveis para renda

Referem-se a imóveis adquiridos pelo Fundo para renda, localizados na região Sudeste, Nordeste e Centro Oeste.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Propriedade para Investimentos por Região (*)	2025	2024
Brasília	90.600	87.500
Minas Gerais	57.800	59.680
Rio de Janeiro	375.326	417.438
Goiás	16.300	16.400
Total	540.026	581.018

(*) 41,86% dos Imóveis foram avaliados pelo Método da Capitalização da Renda e 58,14% dos Imóveis foram avaliados pelo Método Comparativo Direto.

Propriedade para Investimentos em construção (**)	2025	2024
Búzios	168.639	9.953
Total	168.639	9.953

(**) Propriedade para Investimento em Construção localizado na Região de Búzios – RJ.

9.2 Métodos e estimativas para determinação do valor justo

Imóveis registrados pelo método comparativo (laudo de terceiro)

O método utilizado na determinação do valor justo de 58,14% (62,50% em 2024) dos imóveis, empregado pela Colliers Internacional do Brasil - empresa especializada com atuação em todo território nacional - foi o comparativo, através do qual o valor justo é obtido pela comparação de dados do mercado, relativos a outros imóveis que guardem similaridade com os imóveis ora apresentados, através de transações recentes ocorridas na região dos imóveis, ofertas disponíveis no mercado, bem como contatos com operadores do mercado e ponderados de acordo com a norma de avaliação vigente NBR 14653 - Parte 1 - Procedimentos gerais e Parte 2 - Imóveis urbanos. Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo Royal Institute of Chartered Surveyors ("RICS") e nas normas do International Valuation Standards Council ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 - Scope of Work, 102 - Implementation e 103 - Reporting. A avaliação foi efetuada em consonância com a Resolução nº 472 de 31/10/2008 da CVM. Os imóveis foram avaliados na suposição de que estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor.

Na falta de informações sobre terrenos referenciais à venda ou recentemente transacionados na região Sudeste, foi utilizado o método Evolutivo ou do Máximo Aproveitamento Eficiente, através do qual o valor do bem é obtido pela simulação de um empreendimento hipotético que ocupe idealmente o terreno em estudo, sob a ótica do mercado incorporador.

Imóveis registrados por meio de fluxo de caixa descontado

O método utilizado na determinação do valor justo de 34,88% (31,25% em 2024) dos imóveis, 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, os contratos atuais e a sua possibilidade de renovação, que utilizou como base a NBR

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que trata dos procedimentos e metodologia aplicáveis na avaliação de imóveis urbanos.

A avaliação do direito de uso dos imóveis registrados como propriedade para investimento, em 6,98% (6,25% em 2024) imóveis para renda - acabados, foi realizada por pessoal técnico especializado da Administradora em dezembro de 2025 e 2024, por meio de um fluxo de caixa descontado considerando uma taxa de vacância, os contratos atuais, as despesas de aluguéis e a sua possibilidade de renovação. O laudo foi elaborado pela UHY Bendoraytes & Cia, empresa especializada com atuação em todo território nacional, que utilizou como base a NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que trata dos procedimentos e metodologia aplicáveis na avaliação de imóveis urbanos, além dos padrões de conduta e ética mencionados no Red Book (edição 2019) do RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors e nas normas do IVSC – International Valuation Standards Council. Foi utilizado o Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontando a uma taxa compatível com o Mercado.

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.

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:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Taxa de vacância: 25%

Taxa de desconto: taxa referencial DI x Pré BM&F em 31 de dezembro de 2025

Spread sobre a taxa de desconto: 3,00% ao ano

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Taxa de vacância: 36%

Taxa de desconto: taxa referencial DI x Pré BM&F em 31 de dezembro de 2024

Spread sobre a taxa de desconto: 3,00% ao ano

9.3 Manutenção e reparos de imóveis para renda

Em 31 de dezembro de 2025, as despesas com manutenção e conservação dos imóveis para renda somaram R\$ 6.111 (R\$ 4.094 em 2024).

9.4 Movimentação contábil nos imóveis para renda - em construção e acabados

	2025	2024
Saldo inicial	590.971	599.752
(+) Adições decorrentes de reconhecimento de gastos/transferências	158.686	9.953
(-) Custo de PPIs vendidas prontas	(19.482)	-
(-) Ajuste a valor justo	(23.162)	(18.734)
(+) Transferência de estoque para PPI	1.652	-
Saldo final	708.665	590.971

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

10 Obrigações 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
Rio de Janeiro	531.638	271.400
Total	531.638	271.400

11 Obrigação por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 as obrigações representadas pela aquisição de imóveis são demonstradas como se segue:

Obrigação por aquisição de imóveis	2025	2024
Terreno para construção para venda - estoque de imóveis	128.299	24.756
Total	128.299	24.756

	2025	2024
Circulante	101.093	2.984
Não Circulante	27.206	21.772

12 Obrigações a pagar sobre resultado de venda

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 39.960 (R\$ 33.437 em 2024) referente a obrigações a pagar sobre resultado de venda. Esse valor faz parte dos contratos de aquisição dos terrenos e imóveis, em que o Fundo se compromete a pagar um percentual sobre o resultado dos empreendimentos adquiridos para incorporação, conforme sucesso de vendas.

Cada empreendimento possui um percentual ou metodologia de cálculo e prazo específico para a realização do pagamento conforme descrito em seus contratos. Esses pagamentos compõem o montante pago pelo fundo pela aquisição dos imóveis em questão.

13 Obrigação por aquisição de ações

Em 10 de dezembro de 2018, o Fundo adquiriu as 60.000 ações ordinárias da empresa Atrium & Tao Empreendimentos Imobiliários S.A./Taquari Empreendimentos Imobiliários S.A. pelo montante de R\$ 120.000, passando o Fundo a deter 100% do capital social da Sociedade, 50% foi pago no momento da aquisição, ficando R\$ 60.000 a ser pago na data de conclusão da obra de infraestrutura para a viabilização do empreendimento, podendo esta ser antecipada caso haja a alienação de pelo menos 35% do terreno, ou exploração do empreendimento ou a outra designação econômica que lhe seja dada - desde que a Companhia tenha contratado, pelo menos 50% do total de VGV do empreendimento, em todos os casos independentemente do efetivo recebimento em caixa.

Em 31 de março de 2020, através de Assembleia Geral Extraordinária, os sócios deliberaram pelo

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

aumento de capital social da Companhia mediante a emissão privada de 8.818 novas ações ordinárias e nominativas pelo montante de R\$ 3.300, sendo integralizados em 2025 o valor de R\$ 745 (R\$ 630 em 2024), essa subscrição foi totalmente integralizada.

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui um saldo a integralizar no montante de R\$ 60.000 (R\$ 60.745 em 2024).

14 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:

Faixa da evolução física acumulada do Estoque de imóveis em construção	Faixa	
	31/12/2025	31/12/2024
Ipanema RJ	Entre 0% e 22%	Entre 0% e 10%
Tijuca - RJ	Entre 60% e 100%	Entre 0% e 50%
Barra da Tijuca - RJ	Entre 0% e 100%	Entre 80% e 100%
Copacabana - RJ	Entre 0% e 33%	Entre 0% e 10%
Glória - RJ	Entre 80% e 100%	Entre 60% e 100%
Botafogo - RJ	Entre 80% e 100%	Entre 60% e 100%

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	306.786	348.739
Receita do estoque de imóveis acabados	259.691	188.279
Receita de vendas de imóveis	566.477	537.018

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	(239.177)	(253.527)
Custo dos imóveis prontos	(130.414)	(102.397)
Custo dos imóveis vendidos	(369.591)	(355.924)

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

15 Patrimônio Líquido

15.1 Cotas de Investimento

O patrimônio da Classe Única será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Anexo I ou prospecto referente a cada emissão de cotas da Classe Única.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe Única do Fundo possui um patrimônio líquido de R\$ 3.805.210 (R\$ 3.342.009 em 2024) representado por 1.324.930 (1.191.101 em 2024) cotas de série única, nominativas, integralmente subscritas e integralizadas. O valor patrimonial unitário da cota, acrescido dos resultados auferidos, é de 2.872,01 (R\$ 2.805,81 em 2024).

15.2 Negociação de cotas da Classe Única

As Cotas da Classe Única emitidas pelo Fundo são registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3 - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") com o código (ticker) FTCE11B. Devido ao baixo volume de negociações, não há cotações representativas a serem divulgadas.

16 Emissões, amortizações e resgates de cotas da Classe Única

16.1 Emissões e Integralizações de cotas da Classe Única

As cotas da Classe Única de cada emissão serão integralizadas em moeda corrente nacional, em bens, direitos, ações, imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, nos termos do documento de aceitação da oferta ou do compromisso de investimento, caso aplicável, e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver.

Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio da Classe Única, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no documento que determinar a emissão ou prospecto, se aplicável, observada a regulamentação aplicável.

A integralização em bens, direitos, ações, imóveis, bem como em direitos reais sobre bens imóveis será realizada a critério da Administradora, observado o previsto no artigo 9 e seus parágrafos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como a política de investimentos da Classe Única, o qual deverá ocorrer na forma e prazos fixados no documento de aceitação da oferta ou compromisso de investimento, conforme o caso, em prazo não superior a 90 (noventa) dias.

Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste item, observadas as restrições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

A aquisição das cotas da Classe Única pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto de cada emissão, em especial às disposições relativas à política de investimento.

A Administradora e a Gestora, poderão, em conjunto, mediante orientação da Consultora Especializada deliberar por realizar novas emissões das Cotas da Classe Única, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 600.000 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").

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, foram subscritas e integralizadas novas cotas, como segue:

Em 2025	Quantidade de cotas	Valor da cota	Total da integralização
27 de fevereiro de 2025	60.284	2.820,03	170.003
18 de março de 2025	17.631	2.835,76	49.997
23 de julho de 2025	17.582	2.843,79	50.000
25 de agosto de 2025	13.981	2.860,98	39.999
19 de setembro de 2025	12.177	2.874,44	35.002
06 de outubro de 2025	12.174	2.874,44	34.994
	133.829		379.995

Em 2024	Quantidade de cotas	Valor da cota	Total da integralização
15 de fevereiro de 2024	70.381	2.798,10	196.933
06 de março de 2024	330	2.798,10	923
03 de junho de 2024	28.091	2.847,85	79.999
16 de setembro de 2024	12.741	2.825,58	36.000
11 de outubro de 2024	35.391	2.825,58	100.000
22 de novembro de 2024	22.655	2.824,94	64.000
	169.589		477.855

16.2 Amortização e resgate de cotas da Classe Única

A Administradora promoverá a pedido da Gestora, conforme orientação da Consultora Especializada, 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.

A amortização parcial das cotas da Classe Única para redução de seu patrimônio implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo e da Classe Única.

A Classe Única é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

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

17 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, 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 do Fundo se dá no nível geral por meio do monitoramento dos empreendimentos e das empresas investidas, do acompanhamento dos projetos e dos seus resultados e da avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado.

18 Política de distribuição de 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 na forma do Regulamento.

Os rendimentos auferidos 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 dos meses de fevereiro e agosto ou no próximo dia útil caso a data não seja dia útil, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Especial de Cotistas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado conforme quadro a seguir:

<u>Rendimentos</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Lucro líquido do exercício	157.143	113.115
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	23.162	18.734
Ajuste de equivalência patrimonial	(1.487)	615
Ajuste de lucro na venda de imóveis	(170.279)	(65.442)
(+/-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	3.515	(2.055)
Despesas/(receitas) não pagas/recebidas	65.774	36.721
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	77.828	101.689

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição		
Rendimentos retidos no exercício/período	(3.891)	(5.084)
(+/-) Parcela dos rendimentos distribuídos/(retidos)	(3.891)	(5.084)
Rendimentos apropriados	73.937	96.605
Rendimentos a distribuir	(43.151)	(59.809)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	59.809	60.332
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	90.595	97.128
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	95,00%	95,00%

19 Rentabilidade

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, a rentabilidade calculada pelo lucro líquido do exercício e o percentual dos rendimentos distribuídos estão demonstrados a seguir:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor de cota	Quantidade média ponderada de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo (%) (*)	Rendimentos distribuídos (%) (**)
31/12/2025	3.667.735	2.872,01	1.282.773	4,37%	2,05%
31/12/2024	3.166.398	2.805,81	1.119.560	3,62%	3,11%

(*) Rentabilidade calculada com base no lucro do exercício por cota, considerando a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, sobre o valor da cota no início do exercício.

(**) Rendimentos distribuídos por cota, considerando a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, sobre o valor da cota no início do exercício.

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

20 Custódia e tesouraria

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo são prestados pelo BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Os serviços de controladoria e escrituração de cotas são prestados pela própria Administradora.

21 Remuneração da Administradora e da Consultora Especializada

Administradora perceberá pela prestação de seus serviços de administração, nela compreendida as atividades de administração da Classe Única, gestão dos Outros Ativos e Ativos Imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, uma remuneração equivalente a 0,04% a.a. (zero vírgula zero quatro por cento ao ano), sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10 (dez mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de abril 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.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Pelos serviços de consultoria, a Consultora Especializada fará jus a uma remuneração equivalente a 0,6% a.a. (zero vírgula seis por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

As remunerações previstas nos artigos 6.1 e 6.2. do Regulamento devem ser provisionadas diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

A Consultora Especializada fará jus a uma taxa de performance, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, correspondente a 12%. A taxa de performance será calculada com base na fórmula descrita do regulamento do Fundo.

O período da performance do Fundo será a cada dois anos (bienal) a contar de 30/06/2021.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo auferiu despesas com taxa de administração e consultoria no montante de R\$ 1.452 e R\$ 31.106 (R\$ 1.255 e R\$ 30.132 em 2024), respectivamente.

22 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo e à Classe Única 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.

23 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:

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) 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 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.

24 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Administradora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não contratou os serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda., relacionados aos Fundos 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.

25 Demandas Judiciais

As contingências passivas classificadas com risco possível de perda, classificadas pela Administradora do Fundo, baseadas na opinião os seus consultores jurídicos, não foram provisionadas e estão representadas por:

Natureza das ações	2025	2024
Execuções fiscais referentes a débitos de IPTU - Shopping Città América	22.208	22.447
Rescisões de contratos de vendas de imóveis	642	1.007
Outros (a)	14.151	7.009
Total	37.001	30.463

- (a) Incluem processos com verbas indenizatórias, resilitórias, cobrança de débitos de IPTU, taxa de ocupação e outras contingências".

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía contingências passivas com chances de perdas prováveis, relacionadas principalmente aos casos de ações de rescisão de promessas de compra e venda e ações indenizatórias, para as quais foi constituída provisão no montante de R\$ 6.990 (R\$ 4.037 em 2024) baseada na melhor estimativa apurada na data. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecida uma provisão para contingências no montante de R\$ 2.953 (R\$ 2.102 em 2024).

26 Partes Relacionadas

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

	2025		2024	
	Passivo	Despesa	Passivo	Despesa
Taxa de administração e custódia	133	1.452	113	1.255
Taxa da Consultora especializada	2.001	31.106	2.713	30.108
Taxa de distribuição	2	24	2	24

27 Outras receitas e despesas

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

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valor	% PL médio	Valor	% PL médio
Receitas				
Outras receitas	4.763	0,17%	26.547	0,84%
	4.763	0,17%	26.547	0,84%
Despesas				
Publicidade e Propaganda	(13.567)	(0,37%)	(9.293)	(0,29%)
Condomínio	(13.323)	(0,37%)	(12.561)	(0,40%)
Administrativas	(2.400)	(0,04%)	(1.362)	(0,04%)
Outras despesas	(6.132)	(0,05%)	(7.702)	(0,51%)
	(35.422)	(1,00%)	(30.918)	(1,30%)
Outras receitas e despesas	(30.659)	(0,83%)	(4.371)	(0,46%)

28 Alterações estatutárias

Em 1º de abril de 2025, por meio do Instrumento Particular do Administrador da Classe Única, foi aprovado a 18ª emissão de cotas do Fundo.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 07 de maio de 2025, os cotistas aprovaram as Demonstrações Financeiras do Fundo e Relatório do Auditor Independente relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 ("Demonstrações Financeiras").

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Em 24 de setembro de 2025, por meio do Instrumento Particular de Alteração do regulamento, foi aprovado a alteração do art. 6.2 do regulamento do Fundo, de modo a prever a redução da taxa de consultoria.

Em 30 de setembro de 2025, por meio do Instrumento Particular do Administrador da Classe Única, foi aprovado a 19ª emissão de cotas do Fundo.

29 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.

29.1 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 o 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,

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

aproxima-se ao valor justo devido ao curto prazo para liquidação financeira.

2025

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	114.585	-	114.585
Certificado de Crédito Imobiliário (CRI)	-	179.085	-	179.085
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	-	278.574	32.200	310.774
Total do ativo	-	604.444	32.200	636.644

2024

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	152.586	-	152.586
Certificado de Crédito Imobiliário (CRI)	-	152.229	-	152.229
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	-	267.102	36.535	303.637
Total do ativo	-	571.917	36.535	608.452

30 Eventos subsequentes

Após a data base em 31 de dezembro de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem serem divulgados.

Roger Vicente Lima

Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi

Diretor Responsável
