

# **Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ : 42.273.290/0001-97**

**(Administrado pela BRL TRUST INVESTIMENTOS LTDA. CNPJ: 23.025.053/0001-62)**

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022  
e relatório do auditor independente**

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do

### **Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
("Administradora do Fundo")  
São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, 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 Imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção 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 nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esses

principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

#### Mensuração dos investimentos em terrenos

O Fundo possui investimentos em terrenos, classificados na categoria de estoque de imóveis, que são mensurados através do menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido, conforme artigo 11, da Instrução da CVM 516/11 no montante de R\$ 89.459 mil, representando 119,33% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à relevância do referido ativo sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

##### *Como nossa auditoria tratou esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da existência dos imóveis para a venda, via matrículas e contrato de compra e venda dos imóveis, revisamos a análise de perda por *impairment* sobre os imóveis de modo a entender se não houve alguma divergência entre o valor apresentado do custo de aquisição e o valor realizável líquido. Adicionalmente, analisamos as informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração dos imóveis destinados a venda, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas no que se referem à avaliação da mensuração dos imóveis destinados a venda são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

##### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

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

distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 9 às demonstrações financeiras.

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

### **Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações 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 obtivemos 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.

- Obtivemos 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 a Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras do Fundo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria, consequentemente, pela opinião de auditoria.

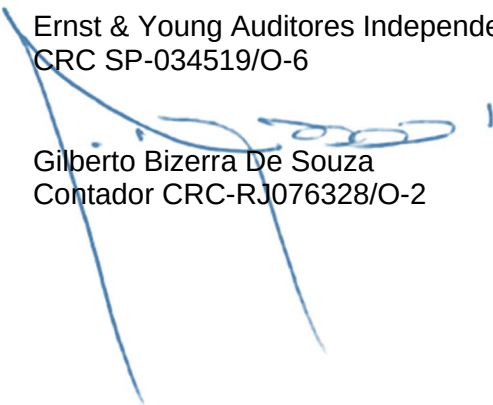
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser

comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 24 de março de 2023.

Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda  
CRC SP-034519/O-6



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

**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ: 42.273.290/0001-97**

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de reais)

| <b>Ativo</b>                                            | <b>Nota</b> | <b>31/12/2022</b> | <b>% PL</b>    | <b>31/12/2021</b> | <b>% PL</b>    |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| <b><u>Circulante</u></b>                                |             |                   |                |                   |                |
| <b>Caixas e equivalentes de caixa</b>                   | <b>5</b>    | <b>2.044</b>      | <b>2,73%</b>   | <b>4.107</b>      | <b>42,53%</b>  |
| <b>Disponibilidades</b>                                 |             | <b>1.331</b>      | <b>1,78%</b>   | <b>1</b>          | <b>0,01%</b>   |
| Depósitos à vista                                       |             | 1.331             | 1,78%          | 1                 | 0,01%          |
| <b>Cotas de fundos de investimentos liquidez diária</b> |             | <b>713</b>        | <b>0,95%</b>   | <b>4.106</b>      | <b>42,52%</b>  |
| FIC FI Top Renda Fixa Referenciado DI                   |             | 713               | 0,95%          | 4.106             | 42,52%         |
| <b>Conta a Receber</b>                                  | <b>6</b>    | <b>-</b>          | <b>0,00%</b>   | <b>-</b>          | <b>0,00%</b>   |
| Contas a receber por venda de imóveis                   |             | 27.240            | 36,34%         | -                 | 0,00%          |
| Receita Orçada das unidades a apropriar                 |             | (27.240)          | (36,34%)       | -                 | 0,00%          |
| <b>Estoque de imóveis a comercializar</b>               | <b>7</b>    | <b>89.459</b>     | <b>119,33%</b> | <b>3.312</b>      | <b>34,30%</b>  |
| Imóveis em construção                                   |             | 24.710            | 32,96%         | -                 | 0,00%          |
| Terrenos                                                |             | 64.749            | 86,37%         | 3.312             | 34,30%         |
| <b>Outras contas a receber</b>                          |             | <b>175</b>        | <b>0,23%</b>   | <b>2.306</b>      | <b>23,88%</b>  |
| Despesas antecipadas                                    |             | 175               | 0,23%          | -                 | 0,00%          |
| Adiantamento aquisições de novos projetos               |             | -                 | 0,00%          | 2.306             | 23,88%         |
| <b>Total do ativo</b>                                   |             | <b>91.678</b>     | <b>122,29%</b> | <b>9.725</b>      | <b>100,70%</b> |
| <b><u>Passivo</u></b>                                   |             |                   |                |                   |                |
| <b><u>Circulante</u></b>                                |             |                   |                |                   |                |
| Obrigações por construção de imóveis                    | <b>7</b>    | 15.591            | 20,80%         | -                 | 0,00%          |
| Taxa de administração e gestão                          | <b>9</b>    | 11                | 0,01%          | 10                | 0,10%          |
| Auditoria e custódia                                    |             | 32                | 0,04%          | 48                | 0,50%          |
| Despesas diversas                                       |             | 1.064             | 1,42%          | -                 | 0,00%          |
| Consultoria e assessoria                                | <b>9</b>    | 11                | 0,01%          | 10                | 0,10%          |
| <b>Total do passivo</b>                                 |             | <b>16.709</b>     | <b>22,29%</b>  | <b>68</b>         | <b>0,70%</b>   |
| <b><u>Patrimônio líquido</u></b>                        |             |                   |                |                   |                |
| Cotas integralizadas                                    | <b>11</b>   | 76.000            | 101,38%        | 10.000            | 103,55%        |
| Prejuízos acumulados                                    |             | (1.031)           | (1,38%)        | (343)             | (3,55%)        |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>                      |             | <b>74.969</b>     | <b>100,00%</b> | <b>9.657</b>      | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>            |             | <b>91.678</b>     | <b>122,29%</b> | <b>9.725</b>      | <b>100,70%</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ: 42.273.290/0001-97**

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Demonstração do resultado****Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

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

|                                                            | <b>Nota</b>   | <b>31/12/2022</b> | <b>01/01/2021 a<br/>31/12/2021</b> |
|------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|------------------------------------|
| <b><u>Imóveis em estoque</u></b>                           |               | <b>(338)</b>      | <b>-</b>                           |
| Receitas de vendas de imóveis                              | <b>7</b>      | 1.463             | -                                  |
| Custo dos imóveis vendidos                                 | <b>7</b>      | (971)             | -                                  |
| Despesa com resilição de bens                              |               | (61)              | -                                  |
| Despesas comerciais                                        |               | (771)             | -                                  |
| Receita com juros moratórios                               |               | 2                 | -                                  |
| <b><u>Outros ativos financeiros</u></b>                    |               | <b>323</b>        | <b>34</b>                          |
| Resultados com cotas de fundos de renda fixa               |               | 409               | 34                                 |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa     |               | (86)              | -                                  |
| <b><u>Resultado líquido de atividades imobiliárias</u></b> |               | <b>323</b>        | <b>34</b>                          |
| <b><u>Despesas operacionais</u></b>                        |               |                   |                                    |
| Imposto predial e territorial urbano (IPTU)                |               | 239               | (239)                              |
| Auditoria e custódia                                       | <b>14</b>     | (15)              | (48)                               |
| Despesas com publicação                                    | <b>14</b>     | (367)             | -                                  |
| Cartório                                                   | <b>14</b>     | (4)               | (26)                               |
| Taxa de administração e gestão                             | <b>9 e 14</b> | (123)             | (39)                               |
| Consultorias e assessorias                                 | <b>14</b>     | (161)             | (20)                               |
| Despesas legais                                            | <b>14</b>     | (220)             | -                                  |
| Taxa de fiscalização da CVM                                | <b>14</b>     | (16)              | (1)                                |
| Outras despesas operacionais                               | <b>14</b>     | (6)               | (4)                                |
|                                                            |               | <b>(673)</b>      | <b>(377)</b>                       |
| <b>Resultado do exercício/período</b>                      |               | <b>(688)</b>      | <b>(343)</b>                       |
| <b>Quantidades de cotas em circulação</b>                  |               | <b>79.824</b>     | <b>10.000</b>                      |
| <b>Resultado por cota - R\$</b>                            |               | <b>(8,62)</b>     | <b>(34,30)</b>                     |
| <b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>                     |               | <b>939,18</b>     | <b>965,70</b>                      |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ: 42.273.290/0001-97**

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido****Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais

|                                        | <b>Nota</b> | <b>Emissões de cotas subordinadas</b> | <b>Emissões de cotas seniores</b> | <b>Resultado do exercício</b> | <b>Patrimônio líquido</b> |
|----------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| <b>Saldo em 01 de outubro de 2021</b>  |             | -                                     | -                                 | -                             | -                         |
| Integralizações de novas cotas         | <b>12</b>   | 1.100                                 | 8.900                             | -                             | 10.000                    |
| Resultado do exercício                 | <b>10</b>   | -                                     | -                                 | (343)                         | (343)                     |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b> |             | <b>1.100</b>                          | <b>8.900</b>                      | <b>(343)</b>                  | <b>9.657</b>              |
| Integralizações de novas cotas         | <b>12</b>   | 1.998                                 | 64.002                            | -                             | 66.000                    |
| Resultado do exercício                 | <b>10</b>   | -                                     | -                                 | (688)                         | (688)                     |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b> |             | <b>3.098</b>                          | <b>72.902</b>                     | <b>(1.031)</b>                | <b>74.969</b>             |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ: 42.273.290/0001-97**

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)****Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de reais)

|                                                               | <b>31/12/2022</b> | <b>01/01/2021 a<br/>31/12/2021</b> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>             |                   |                                    |
| Pagamento de despesas legais                                  | (220)             | -                                  |
| Pagamento de despesas com publicação                          | (367)             | -                                  |
| Pagamento de despesas com resilição de bens                   | (61)              | -                                  |
| Pagamento de despesas de auditoria e custódia                 | (31)              | -                                  |
| Pagamento de despesas com comissões                           | (771)             | -                                  |
| Recebimento de juros moratórios                               | 2                 | -                                  |
| Rendimentos cotas de fundos de renda fixa com liquidez diária | 409               | 34                                 |
| Pagamento de IR Sobre cotas de fundo                          | (86)              | -                                  |
| Pagamento de taxa de administração e gestão                   | (122)             | (29)                               |
| Pagamento de consultoria e assessoria                         | (160)             | (10)                               |
| Pagamento de cartório                                         | (4)               | (26)                               |
| Pagamento de IPTU                                             | 239               | (239)                              |
| Pagamento de outras despesas                                  | (6)               | (4)                                |
| Pagamento de taxa de fiscalização CVM                         | (16)              | (1)                                |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>              | <b>(1.194)</b>    | <b>(275)</b>                       |
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>             |                   |                                    |
| Contas a receber por venda de imóveis                         | -                 | -                                  |
| Estoque de imóveis a comercializar                            | (66.694)          | (3.312)                            |
| Adiantamentos de compra de terrenos                           | -                 | (2.306)                            |
| Despesas antecipadas                                          | (175)             | -                                  |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>           | <b>(66.869)</b>   | <b>(5.618)</b>                     |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>        |                   |                                    |
| Integralizações de novas cotas                                | 66.000            | 10.000                             |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamentos</b>         | <b>66.000</b>     | <b>10.000</b>                      |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>      | <b>(2.063)</b>    | <b>4.107</b>                       |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b>      | <b>4.107</b>      | <b>-</b>                           |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>         | <b>2.044</b>      | <b>4.107</b>                       |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(CNPJ: 42.273.290/0001-97)**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Exercício em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

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

---

## **1. Contexto operacional**

Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08, pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 1 de junho de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 01 de outubro de 2021.

O Fundo se destina-se exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor, incluindo o Artigo 9ºB da Instrução CVM 539.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no seu regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis-alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

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

A Administradora do Fundo juntamente com o consultor imobiliário avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

## **2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM 516/2011, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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 2022 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 24 de março de 2023.

**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(CNPJ: 42.273.290/0001-97)**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Exercício em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

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

---

### **3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora 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.

#### **3.1. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior há 90 dias.

#### **3.2. Instrumentos financeiros**

##### **a) Classificação dos instrumentos financeiros**

###### **I. Data de reconhecimento**

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

###### **II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

###### **III. Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração**

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

**Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

**Custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.

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

## **Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**

**(CNPJ: 42.273.290/0001-97)**

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Exercício em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

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

---

### **IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

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

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Adiantamento a fornecedores: representam valores pagos para prospecção de novos empreendimentos, visando aumentar o portfólio da carteira do fundo, com uma melhor rentabilidade no futuro para os cotistas, e por valores adiantados a fornecedores de obra para a aquisição de materiais e que são baixados mensalmente conforme a entrega do material é efetuada e a nota fiscal emitida.
- Ações de companhias fechadas: representam participação sociedade de capital fechado, com os propósitos de desenvolvimentos imobiliários.
- Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação
- Os passivos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

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

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

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

#### **I. Mensuração dos ativos financeiros**

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

**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(CNPJ: 42.273.290/0001-97)**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Exercício em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

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

---

**II. Mensuração dos passivos financeiros**

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

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

**III. Reconhecimento de variações de valor justo**

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

**3.3. Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **Provisões**: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes**: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administradora, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administradora são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- **Ativos contingentes**: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**3.4. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido

**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(CNPJ: 42.273.290/0001-97)**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Exercício em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

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

---

principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

### **3.5. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

### **3.6. Cotas de Fundos de investimento**

As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela Administradora do Fundo onde os recursos são aplicados, exceto quando estes não estiverem a valor de mercado e, neste caso, seja ajustado ao seu valor justo.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de Fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado em "Receitas de Cotas de Fundos de Renda Fixa".

### **3.7. Estoque**

Conforme os critérios contábeis definidos pela Instrução CVM 516/2011, os imóveis adquiridos ou construídos para venda no curso ordinário do negócio, deve ser classificado como destinados à venda, dentro do subgrupo estoque do ativo circulante, e são avaliados pelo menor entre o custo ou valor realizável líquido.

O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda.

Na situação em que o valor dos custos dos imóveis registrados em estoque não seja recuperável, o administrador deverá constituir uma provisão até o valor realizável líquido.

**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(CNPJ: 42.273.290/0001-97)**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Exercício em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

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

---

**3.8. Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**3.9. Lucro (prejuízo) por cota**

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

**4. Riscos associados ao Fundo**

Não obstante o emprego pelo administrador e pelo gestor, de plena diligência e boa prática de administração e gestão de fundos de investimentos e da estrita observância da política de investimento definida no regulamento, das regras legais e regulamentares em vigor, esse Fundo está sujeito a outros fatores de risco que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, aos 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.

Não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados abaixo:

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a conseqüente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.



## **Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**

**(CNPJ: 42.273.290/0001-97)**

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Exercício em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

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

---

(ii) Risco de crédito – Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de compra e venda de tais Imóveis. Em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) Riscos de liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de elaboração de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

(iv) Risco do Fundo ser genérico - O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis-alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

(v) Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, o administrador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

(vi) Risco tributário – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido

**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(CNPJ: 42.273.290/0001-97)**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Exercício em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

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

---

na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(vii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(viii) Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis-alvo e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo.

(ix) Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração por comercialização de imóveis-alvo e/ou outros ativos, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

(x) Riscos jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xi) Riscos ambientais – Ainda que os imóveis-alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xii) Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xiii) Risco de sinistro – No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão

**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(CNPJ: 42.273.290/0001-97)**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Exercício em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

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

---

da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xiv) Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de despesas inadimplidas pelos adquirentes dos imóveis.

(xv) Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas – propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos cotistas do Fundo. O valor dos Imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis.

(xvi) Riscos relativos à aquisição dos imóveis – os Imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

(xvii) Propriedade das cotas e não dos imóveis – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere às cotistas propriedades diretas sobre tais Imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

(xviii) Risco em função da dispensa de registro – As ofertas que venham a ser distribuída

**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(CNPJ: 42.273.290/0001-97)**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Exercício em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

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

nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo administrador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Consultora Especializada, dos distribuidores ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

## **5. Caixa e equivalente de caixa**

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

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, seguem os valores constantes de depósitos bancários à vista:

|                     | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------|-------------|-------------|
| Depósitos bancários | 1.331       | 1           |

### **5.1 Cotas de fundos de investimento de renda fixa**

|                                                   | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Cotas de fundos de investimento de renda fixa (a) | 713         | 4.106       |

- a) Em 31 de dezembro de 2022, refere-se a cotas do fundo FIC FI Top Renda Fixa Referenciado DI no montante de R\$ 713 (em 2021: R\$ 4.106)

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

**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(CNPJ: 42.273.290/0001-97)**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Exercício em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

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

## **6. Contas a receber por venda**

Representam os valores a receber de clientes por venda de unidades imobiliárias concluídas e de unidades imobiliárias não concluídas, atualizadas monetariamente com base na variação do Índice 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 juros com taxas de mercado conforme contrato de cada cliente e, ainda, contas a receber por locação de imóveis atualizadas anualmente com base na variação do IGP-M ou IPCA, como segue:

| <b>Curto prazo</b>                                  | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Contas a receber por venda de imóveis – Curto Prazo | 14.216      | -           |
| Contas a receber por venda de imóveis – Longo Prazo | 13.024      | -           |
| (-) Receita Orçada das Unidades a Apropriar         | (27.240)    | -           |
|                                                     | -           | -           |

## **7. Estoques de imóveis a comercializar**

### **7.1 Imóveis em construção**

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

| <b>Custos Incorridos a Apropriar</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Dona Delfina (a)                     | 24.710      | -           |

(a) Imóvel localizado na Rua Delfina, 78, em esquina com a Avenida Maracanã, n.º 1.267 a 1.281, na quadra definida por esses logradouros e a Rua José Higino e Conde de Bomfim, Bairro da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com área de 941,41 m.

### **7.2. Terrenos**

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os terrenos que compõe o estoque de unidades imobiliárias para venda encontram-se registrados pelo custo de aquisição, acrescidos dos encargos provenientes de obrigações contraídas para suas aquisições.

| <b>Unidade de Negócio</b>    | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Dona Delfina (i)             | -           | 3.312       |
| Visconde de Pirajá, 141 (ii) | 24.216      | -           |

**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(CNPJ: 42.273.290/0001-97)**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Exercício em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Prudente de Moraes, 291 (iii)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 40.533        | -            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>64.749</b> | <b>3.312</b> |
| (i) Imóvel localizado na Rua Delfina, 78, em esquina com a Avenida Maracanã, n.º 1.267 a 1.281, na quadra definida por esses logradouros e a Rua José Higino e Conde de Bomfim, Bairro da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com área de 941,41 m. Em 2022 foi transferido para Imóveis em Construção.                |               |              |
| (ii) Imóveis localizados na Rua Visconde de Pirajá 141, Loja, Fundos, A apt. 1, A apt. 2, A apt. 3, A apt 4, B apt 1 e B apt. 2, atualmente melhores descritos e caracterizados respectivamente nas matrículas nºs. 46.416, 103.154, 52.886, 10.1450, 33.783, 126.700, 64.889 e 57.683, do 5º Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro.        |               |              |
| (iii) Imóveis localizados na Rua Prudente de Moraes 291, Apto 101, Apto 102, Apto 201, Apto 202, Apto 301, Apto 302, Apto 401 e Apto 402, atualmente melhores descritos e caracterizados respectivamente nas matrículas nºs. 40.874, 51.397, 59.773, 58.603, 49.917, 108.968, 99.703 e 119.167, do 5º Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro |               |              |

## **8. Obrigações por construção de Imóveis**

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 as obrigações representadas pela responsabilidade de finalização e entrega das unidades vendidas dos imóveis em construção são demonstradas como se segue:

| <b>Custo Orçado das Unidades a Apropriar</b> | <b>2022</b>   | <b>2021</b> |
|----------------------------------------------|---------------|-------------|
| Dona Delfina                                 | 8.845         | -           |
| Visconde de Pirajá, 141                      | 6.746         | -           |
| <b>Total</b>                                 | <b>15.591</b> | <b>-</b>    |

## **9. Taxa de administração**

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos outros ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, distribuição de cotas e custódia, o Fundo paga ao Administrador uma taxa de administração, equivalente a 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10, que será atualizado anualmente, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A taxa de administração é provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 dias, apropriadas e pagar mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(CNPJ: 42.273.290/0001-97)**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Exercício em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

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

Na hipótese de o Fundo deliberar por emissão pública de cotas a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 400, a taxa de administração prevista acima será acrescida de 0,05% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.

O Fundo pagará à consultora especializada uma taxa de consultoria total equivalente a R\$ 10 mensais, que será corrigida anualmente de acordo com a variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor).

Não é devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

A despesas de taxa de administração reconhecida no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 123 (período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021 – R\$ 39).

## **10. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, não houve resultado a distribuir, considerando que o resultado foi negativo.

| <b><u>Rendimentos</u></b>                                                        | <b><u>2022</u></b> | <b><u>2021</u></b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Prejuízo contábil líquido do exercício/período</b>                            | <b>(688)</b>       | <b>(343)</b>       |
| <b>Ajuste para distribuição do resultado (Receitas e Despesas)</b>               | <b>546</b>         | <b>68</b>          |
| Ajuste de lucro na venda de imóveis                                              | (992)              | -                  |
| Despesas operacionais - auditoria                                                | (15)               | 48                 |
| Despesas operacionais - consultoria e assessoria                                 | 1                  | 10                 |
| Despesas operacionais - taxa adm                                                 | 1                  | 10                 |
| Despesas tarifas bancárias                                                       | 1.064              | -                  |
| Despesas operacionais - diversas                                                 | 487                | -                  |
| <b>Prejuízo base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b> | <b>(142)</b>       | <b>(275)</b>       |

**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(CNPJ: 42.273.290/0001-97)**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Exercício em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

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

## **11. Patrimônio líquido**

Em 31 de dezembro de 2022 está composto de 79.823,98 (em 2021 – 10.000,00) cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R\$ 939,178928 (em 2021 - R\$ 965,715706) cotas, que representa um patrimônio líquido de R\$ 74.969 (2021 - R\$ 9.657), divididos em classes de cotas conforme quadro abaixo:

Em 31 de dezembro de 2022:

| <b>Classes de cotas</b> | <b>Quantidades de cotas por classes</b> | <b>Valor unitário da cota por classes</b> | <b>Patrimônio líquido por classes</b> |
|-------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| Cotas subordinadas      | 13.972,81                               | 13                                        | 180                                   |
| Cotas seniores          | 65.851,17                               | 1.136                                     | 74.789                                |
| <b>Total</b>            | <b>79.823,98</b>                        |                                           | <b>74.969</b>                         |

Período de 01 de outubro (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021:

| <b>Classes de cotas</b> | <b>Quantidades de cotas por classes</b> | <b>Valor unitário da cota por classes</b> | <b>Patrimônio líquido por classes</b> |
|-------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| Cotas subordinadas      | 1.100,00                                | 356                                       | 392                                   |
| Cotas seniores          | 8.900,00                                | 1.041                                     | 9.265                                 |
| <b>Total</b>            | <b>10.000,00</b>                        |                                           | <b>9.657</b>                          |

## **12. Emissões, amortização, resgates de cotas**

### **Emissões de cotas**

O patrimônio inicial do Fundo é de R\$ 10.000, totalizando 10.000 (dez mil) cotas emitidas, divididos em uma classe de cotas seniores e outra classe de cotas subordinadas, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no seu regulamento, sendo que o número de cotas seniores do Fundo não pode representar mais de 89% (oitenta e nove por cento) da totalidade das cotas em circulação do Fundo, conforme definido no seu suplemento, anexo ao seu regulamento.

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas.

As cotas seniores preferem às cotas subordinadas para efeito de amortização, na distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo e no pagamento do saldo de liquidação do Fundo e tem como objetivo de retorno o rendimento do IPCA acrescido de juros de 3% (três por cento) ao ano ("benchmark das cotas seniores"). O benchmark das cotas seniores não constitui compromisso ou promessa de rentabilidade, de modo que os detentores de cotas seniores



**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(CNPJ: 42.273.290/0001-97)**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Exercício em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

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

somente receberão quaisquer rendimentos oriundos da valorização das cotas seniores se os rendimentos apurados pelo Fundo forem suficientes para tanto

**Amortização e resgate de cotas**

A partir do aniversário de 2 (dois) anos após a data de 1ª integralização de cotas, os cotistas detentores de cotas seniores poderão se reunir em assembleia especial para deliberar sobre o reembolso/amortização das cotas seniores, desde que tal reembolso não prejudique o fluxo de caixa dos empreendimentos integrantes da carteira e a necessidade de capital do Fundo, por meio da amortização total, a qual aplicar-se-á irrestrita e equanimemente a todos os detentores de cotas seniores. Para tanto, qualquer cotista detentor de cotas sênior que representem pelo menos 5% (cinco por cento) da totalidade do patrimônio líquido do Fundo, poderá solicitar ao Administrador a convocação de assembleia especial exclusivamente para detentores de cotas seniores, observando os procedimentos em seu regulamento

No aniversário de 4 (quatro) anos após a data de 1ª integralização de cotas a totalidade das cotas seniores terão automaticamente seu valor reembolsado/amortizado aos seus titulares, por meio de amortização total das cotas seniores.

A amortização de cotas seniores prevista no regulamento do Fundo, se dará mediante o reembolso uniforme, equânime e proporcional a todos os cotistas detentores de cotas seniores, do valor correspondente ao valor da última cota positiva do Fundo divulgada pelo Administrador.

As cotas subordinadas são aquelas que se subordinam às cotas seniores para efeitos de amortização, reembolso, na distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo e no pagamento do saldo de liquidação do Fundo e fazem jus aos rendimentos auferidos pelo Fundo que excederem o benchmark das cotas seniores.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, não ocorreu evento de amortização de cotas.

**Integralizações de cotas**

No exercício em 31 de dezembro de 2022, foram integralizados ao Fundo o montante de R\$ 66.000, correspondente a 69.823,980 cotas escriturais e nominativas, dividido entre cotas seniores e subordinadas conforme descrito abaixo:

| Classes de cotas   | Tipo / natureza         | Quantidades cotas emitidas | Valores integralizados |
|--------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|
| Cotas subordinadas | Escritural /nominativas | 12.872,81                  | 2.420                  |
| Cotas seniores     | Escritural /nominativas | 56.951,10                  | 63.580                 |
|                    |                         | <b>69.823,98</b>           | <b>66.000</b>          |

No período entre 1º de outubro (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021, foram integralizados ao Fundo, o montante de R\$ 10.000, correspondente a 10.000,000 cotas

**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(CNPJ: 42.273.290/0001-97)**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Exercício em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

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

escriturais e nominativas, dividido entre contas seniores e subordinadas, conforme descrito a seguir:

| <b>Classes de cotas</b> | <b>Tipo / natureza</b>  | <b>Quantidades cotas emitidas</b> | <b>Valores integralizados</b> |
|-------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Cotas subordinadas      | Escritural /nominativas | 1.100,00                          | 1.100                         |
| Cotas seniores          | Escritural /nominativas | 8.900,00                          | 8.900                         |
|                         |                         | <b>10.000,00</b>                  | <b>10.000</b>                 |

### **13. Rentabilidade**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a rentabilidade apurada considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo, adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no período, foi negativa em 7,13% (2021 – negativa em 3,43%), sendo que a rentabilidade por classes está sendo apresentada conforme abaixo:

Exercício em 31 de dezembro de 2022:

| <b>Classes de cotas</b> | <b>Tipo / natureza</b>  | <b>Patrimônio líquido médio</b> | <b>Rentabilidade acumulada</b> |
|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Cotas subordinadas      | Escritural /nominativas | 819                             | (96,38%)                       |
| Cotas seniores          | Escritural /nominativas | 27.918                          | 9,03%                          |

Período de 01 de outubro (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021:

| <b>Classes de cotas</b> | <b>Tipo / natureza</b>  | <b>Patrimônio líquido médio</b> | <b>Rentabilidade acumulada</b> |
|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Cotas subordinadas      | Escritural /nominativas | 234                             | (64,42%)                       |
| Cotas seniores          | Escritural /nominativas | 4.206                           | 4,11%                          |

**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**  
(CNPJ: 42.273.290/0001-97)

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Exercício em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

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

#### **14. Encargos debitados ao Fundo**

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Em 31 de dezembro de 2022:

| Descrições dos encargos do Fundo | Valores em R\$ | % sobre PL Médio |
|----------------------------------|----------------|------------------|
| Auditoria e custódia             | 15             | 0,056%           |
| Despesas com publicação          | 367            | 1,375%           |
| Cartório                         | 4              | 0,015%           |
| Taxa de administração e gestão   | 123            | 0,461%           |
| Consultorias e assessorias       | 161            | 0,603%           |
| Despesas legais                  | 220            | 0,824%           |
| Outras despesas operacionais     | 6              | 0,022%           |
| Taxa de fiscalização da CVM      | 16             | 0,060%           |
| <b>Total</b>                     | <b>912</b>     | <b>3,417%</b>    |

Patrimônio líquido médio R\$ 28.737.

Período de 01 de outubro (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021:

| Descrições dos encargos do Fundo            | Valores em R\$ | % sobre PL Médio |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|
| Imposto predial e territorial urbano (IPTU) | 239            | 5,383%           |
| Auditoria e custódia                        | 48             | 1,081%           |
| Cartório                                    | 26             | 0,586%           |
| Taxa de administração                       | 20             | 0,450%           |
| Consultorias e assessorias                  | 20             | 0,450%           |
| Taxa de gestão                              | 19             | 0,428%           |
| Outras despesas operacionais                | 4              | 0,090%           |
| Taxa de fiscalização da CVM                 | 1              | 0,023%           |
| <b>Total</b>                                | <b>377</b>     | <b>8,491%</b>    |

Patrimônio líquido médio R\$ 4.440.

#### **15. Tributação**

Os Fundos de investimentos imobiliários, conforme legislação em vigor, deverão distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados pelo regime de competência, ajustado pelo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(CNPJ: 42.273.290/0001-97)**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Exercício em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

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

De acordo com a referida instrução Normativa, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Conforme o art.36 da Instrução Normativa RFB nº 1585, emitida pela Receita Federal em 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos Fundos, de investimentos imobiliários, em aplicações financeiras de renda fixa ou 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 exceto os rendimentos obtidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

**Investidores estrangeiros**

Os rendimentos pagos à cotistas residentes e domiciliados em países considerados não paraíso fiscal são tributados em 15% e para os residentes e domiciliados em países considerados como paraíso fiscal são tributados em 20%, conforme Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015.

**16. Demandas judiciais**

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

**17. Serviços de custódia, tesouraria, distribuição e gestão**

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

**18. Partes relacionadas**

As transações ocorridas no período com partes relacionadas, conforme CPC 05, estão abaixo detalhadas:

| <b>Despesas</b>                | <b>Instituição</b>  | <b>Relacionamento</b>            | <b>31/12/2022</b> |
|--------------------------------|---------------------|----------------------------------|-------------------|
| Taxa de administração e gestão | BRL Trust DTVM S.A. | Administradora, gestão, custódia | <b>123</b>        |
| <b>Valores a pagar</b>         | <b>Instituição</b>  | <b>Relacionamento</b>            | <b>31/12/2022</b> |
| Taxa de administração e gestão | BRL Trust DTVM S.A. | Administradora, gestão, custódia | <b>11</b>         |
| <b>Despesas</b>                | <b>Instituição</b>  | <b>Relacionamento</b>            | <b>31/12/2021</b> |
| Taxa de administração e gestão | BRL Trust DTVM S.A. | Administradora, gestão, custódia | <b>39</b>         |

**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(CNPJ: 42.273.290/0001-97)**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Exercício em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

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

| Valores a pagar                | Instituição         | Relacionamento                   | 31/12/2021 |
|--------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------|
| Taxa de administração e gestão | BRL Trust DTVM S.A. | Administradora, gestão, custódia | 10         |

## **19. Alteração estatutária**

Em 12 de dezembro de 2022, através da assembleia geral extraordinária de cotistas, foi deliberado e aprovado a retificação da 3ª Emissão de cotas do Fundo, aprovada na assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada em 23 de maio de 2022 ("AGE 3ª Emissão"), para que o número total de cotas emitidas perfaça ao montante de 57.701 novas cotas, sendo 44.828 cotas sêniores e 12.873 cotas subordinadas. São ratificadas todas as demais matérias apresentadas na ordem do dia da AGE Emissão.

Em 15 de setembro de 2022, através da assembleia geral extraordinária de cotistas, foi deliberado e aprovado a 4ª Emissão de cotas do Fundo, com as seguintes características:

- Quantidade mínima: 200 (duzentas) Novas Cotas, sendo 100 (cem) cotas sêniores e 100 (cem) cotas subordinadas;
- Quantidade máxima: 258.183 (duzentos e cinquenta e oito mil, cento e oitenta e três) Novas Cotas, sendo 71.092 (setenta e um mil e noventa e dois) cotas sêniores e 187.091 (cento e oitenta e sete mil e noventa e um) cotas subordinadas;
- Valor mínimo: R\$ 123;
- Valor máximo: R\$ 100.001; e
- Preço unitário: R\$ 1.125,31 (mil cento e vinte e cinco reais e trinta e um centavos) por cota sênior e R\$ 106,90 (cento e seis reais e noventa centavos) por cota subordinada, correspondente os valores das últimas cotas divulgadas do Fundo, em 29 de julho de 2022;

Em 23 de maio de 2022, através da assembleia geral extraordinária de cotistas, foi deliberado e aprovado a 3ª Emissão de cotas do Fundo, com as seguintes características:

- Quantidade mínima: 200 (duzentas) novas cotas, sendo 100 (cem) cotas sêniores e 100 (cem) cotas subordinadas;
- Quantidade máxima: 50.374 (cinquenta mil e trezentos e setenta e quatro) Novas Cotas, sendo 44.828 (quarenta e quatro mil e oitocentos e vinte e oito) cotas sêniores e 5.546 (cinco mil e quinhentos e quarenta e seis) cotas subordinadas;
- Valor mínimo: R\$ 128;
- Valor máximo: R\$ 50.000; e
- Preço unitário: R\$ 1.092,12 (mil e noventa e dois reais e doze centavos) por cota sênior e R\$ 188,00 (cento e oitenta e oito reais) por cota subordinada, correspondente os valores das últimas cotas divulgadas do Fundo, em 29 de abril de 2022;

Em 06 de abril de 2022 através da assembleia geral ordinária de cotistas foi aprovada as demonstrações financeiras do Fundo referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Em 14 de janeiro de 2022, através da assembleia geral extraordinária de cotistas, foi

## **Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**

**(CNPJ: 42.273.290/0001-97)**

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Exercício em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

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

---

deliberado e aprovado a 2ª Emissão de cotas do Fundo, com as seguintes características:

- Quantidade mínima: 200 (duzentas) novas cotas, sendo 100 (cem) cotas sêniores e 100 (cem) cotas subordinadas;
- Quantidade máxima: 10.736 (dez mil setecentos e trinta e seis) novas cotas, sendo 9.555 (nove mil e quinhentas e cinquenta e cinco) cotas sêniores e 1.181 (um mil cento e oitenta e uma) cotas subordinadas;
- Valor mínimo: R\$ 118;
- Valor máximo: R\$ 10.000; e
- Preço unitário: R\$ 1.028,30 (um mil e vinte e oito reais e trinta centavos) por cota sênior e R\$ 147,71 (cento e quarenta e sete reais e setenta e um centavos) por cota subordinada, correspondente os valores das últimas cotas divulgadas do Fundo, em 30 de novembro de 2021;

## **20. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022:

**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**  
(CNPJ: 42.273.290/0001-97)

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Exercício em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

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

| <b>Ativos</b>                 | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>TOTAL</b> |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| Cotas de fundos de renda fixa | -              | 713            | -              | 713          |
| <b>Total do ativo</b>         | <b>-</b>       | <b>713</b>     | <b>-</b>       | <b>713</b>   |

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021:

| <b>Ativos</b>                 | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>TOTAL</b> |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| Cotas de fundos de renda fixa | -              | 4.106          | -              | 4.106        |
| <b>Total do ativo</b>         | <b>-</b>       | <b>4.106</b>   | <b>-</b>       | <b>4.106</b> |

## **21. Divulgação de informações**

As informações obrigatórias relativas do Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## **22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a Administradora, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não contratou os serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S, relacionados a este Fundo por ela administrado, que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## **23. Outras informações**

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrará em vigor em 3 de abril de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM nº 472.

## **24. Eventos subsequentes**

Em 24 de janeiro de 2023, através da assembleia geral extraordinária de cotistas, foi deliberado e aprovado as seguintes matérias:

I. a criação de nova classe de cotas sênior para o Fundo, denominada como "Cotas A", a qual terá como objetivo de retorno o rendimento do CDI acrescido de juros de 3,5% (três e meio por cento) ao ano ("Benchmark das Cotas A") e, conseqüentemente, promover a adequação da subordinação das demais cotas já emitidas pelo Fundo até o presente

**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(CNPJ: 42.273.290/0001-97)**

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Exercício em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

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

---

momento, transformando-as da seguinte forma:

- a) A atual “Cota Sênior” figurará como cota mezanino e passará a ser denominada como “Cota B”, deste modo a Nova Cota “Cotas A” preferirá a “Cota B”, para efeito de amortização, na distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo e no pagamento do saldo de liquidação do Fundo;
- b) A atual “Cota Subordinada” passará a ser denominada como “Cota C”, deste modo as Cotas A preferem às Cotas B para efeito de amortização, na distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo e no pagamento do saldo de liquidação do Fundo, sendo que as Cotas B, por sua vez, preferem às Cotas C para efeito de amortização, na distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo e no pagamento do saldo de liquidação do Fundo.

II. a alteração do Artigo 37 do Regulamento do Fundo para prever que na emissão de cotas, o valor das cotas emitidas será o valor deliberado e aprovado na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela emissão, sendo que os recursos serão depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo;

III. a reforma do Capítulo XIII com o intuito de prever a adaptação do Regulamento à alteração das cotas e subordinações;

IV. a 5ª emissão de cotas do Fundo com as seguintes características:

- Quantidade mínima: : 3 (três) Novas Cotas, sendo 1 (uma) Cota A; 1 (uma) Cota B e; 1 (uma) Cota C;;
- Quantidade máxima: 275.947 Novas Cotas, sendo 10.000 (dez mil) Cotas A, 177.298 (cento e setenta e sete mil duzentos e noventa e oito) Cotas B e 88.649 (oitenta e oito mil e seiscentas e quarenta e nove) Cotas C;
- Valor mínimo: R\$ 3;
- Valor máximo: R\$ 310.001; e
- Preço unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota A , R\$ 1.128,05 (mil cento e vinte e oito reais e cinco centavos) por Cota B e R\$1.128,05 (mil cento e vinte e oito reais e cinco centavos) por Cota C.

V. a contratação da PRUDENTE DE MORAES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., CNPJ: 29.445.984/0001-04 pelo Fundo, para a prestação de serviços relativos à construção, incluindo a decoração das áreas comuns dos empreendimentos do Fundo.

Em 24 de fevereiro de 2023, através da assembleia geral extraordinária de cotistas, foi deliberado e aprovado as seguintes matérias:

I – AUTORIZAR, nos termos do inciso II, §2º do artigo 24 da ICVM nº 472/2008, o voto dos cotistas que eventualmente possam se enquadrar no disposto no §1º do mesmo artigo 24 da ICVM nº 472/2008;

II – APROVAR a RERRATIFICAÇÃO da Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada no dia 24 de janeiro de 2023, para retificar o objetivo de retorno das Cotas B descrito no Artigo 34, § 4º do Regulamento do Fundo, de IPCA acrescido de 3% ao ano, para o rendimento do



**Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**

**(CNPJ: 42.273.290/0001-97)**

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Exercício em 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

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

---

CDI, ficando ratificadas as demais características das cotas do Fundo

III – Em razão da deliberação aprovada no item II acima, os cotistas resolveram APROVAR a RERRATIFICAÇÃO da 5ª emissão de cotas do Fundo para refletir o novo benchmark das Cotas B, ficando ratificadas todas as demais características da 5ª emissão aprovadas na Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada no dia 24 de janeiro de 2023.

IV – Em razão da deliberação prevista no item III acima, os cotistas resolvem RERRATIFICAR o Anexo V do Regulamento do Fundo contendo as características consolidadas da 5ª emissão de cotas do Fundo, conforme aqui aprovado.

\*\*\*\*\*

**Robson Christian H. dos Reis**  
Contador CRC-1SP214011-O

**Danilo Christofaro Barbieri**  
Diretor Responsável