

Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (42.273.290/0001-97)

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023
e relatório dos auditores independentes**



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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e 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.

Mensuração dos imóveis em construção

Conforme Notas Explicativas nº 3.7 e 7.1

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
O Fundo possui investimentos em imóveis em construção classificados na rubrica de Estoque de imóveis a comercializar, que são avaliados pelo menor valor entre o custo de construção ou valor realizável líquido, no montante de R\$ 200.623 mil, correspondente a 134,53% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor desses imóveis leva em consideração a evolução das obras e a avaliação da Consultoria Imobiliária contratada pelo Fundo no contexto dos julgamentos e premissas utilizados na mensuração dos imóveis. Devido à relevância destes ativos sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (i) entendimento dos controles estabelecidos pelo Fundo com relação ao acompanhamento dos estoques dos empreendimentos imobiliários; (ii) inspeção, com base em amostragem, dos contratos de venda e distratos ocorridos durante o exercício, bem como as correspondentes liquidações financeiras, quando aplicável; (iii) inspeção e avaliação, com base em amostragem, da documentação comprobatória dos itens apropriados aos custos incorridos dos empreendimentos imobiliários; (iv) comparação, com base em amostragem, das tabelas de vendas dos empreendimentos imobiliários com as vendas recentes realizadas pelo Fundo e o valor unitário da unidade, de forma a constatar eventuais evidências de valor líquido realizável; e (v) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a mensuração do estoque de imóveis em construção, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Outros assuntos

Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas como valores correspondentes nas demonstrações financeiras do exercício corrente, foram anteriormente auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 24 de março de 2023, sem modificação.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

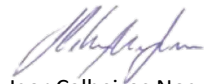
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também a administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2024

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



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

Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário**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 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
<u>Circulante</u>					
Caixas e equivalentes de caixa	5	11.898	7,98%	2.044	2,73%
Disponibilidades		1	0,00%	1.331	1,78%
Depósitos à vista		1	0,00%	1.331	1,78%
Cotas de fundos de investimentos liquidez diária		11.897	7,98%	713	0,95%
Itaú Soberano RF Simples FICFI		11.897	7,98%	713	0,95%
Contas a receber	6	12.295	8,24%	-	0,00%
Contas a receber por venda de imóveis		71.092	47,67%	27.240	36,34%
Receita orçada das unidades a apropriar		(58.797)	(39,43%)	(27.240)	(36,34%)
Estoques de imóveis a comercializar	7	200.623	134,53%	89.459	119,33%
Imóveis em construção		200.623	134,53%	24.710	32,96%
Terrenos		-	0,00%	64.749	86,37%
Outras contas a receber		3.469	2,33%	175	0,23%
Despesas antecipadas		3.469	2,33%	175	0,23%
Total do ativo		228.285	153,08%	91.678	122,29%
<u>Passivo</u>					
<u>Circulante</u>					
Obrigações por construção de imóveis	8	57.698	38,69%	15.591	20,80%
Adiantamentos de Clientes	9	19.554	13,11%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	10	11	0,01%	11	0,01%
Auditoria e custódia		30	0,02%	32	0,04%
Despesas diversas		1.853	1,24%	1.064	1,42%
Consultoria e assessoria	10	11	0,01%	11	0,01%
Total do passivo		79.157	53,08%	16.709	22,29%
<u>Patrimônio líquido</u>					
Cotas integralizadas	12	148.685	99,70%	76.000	101,38%
Resultados acumulados		443	0,30%	(1.031)	(1,38%)
Total do patrimônio líquido		149.128	100,00%	74.969	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		228.285	153,08%	91.678	122,29%

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**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis em estoque		3.812	(338)
Receita de vendas de imóveis		26.092	1.463
Custo dos imóveis vendidos		(17.946)	(971)
Despesa com resilição de bens		(1.656)	(61)
Receita com juros moratórios		4	2
Despesas comerciais		(2.682)	(771)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		3.812	(338)
Outros ativos financeiros		487	323
Resultados com cotas de fundos de renda fixa		629	409
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(142)	(86)
Despesas operacionais		(2.825)	(673)
Imposto predial e territorial urbano (IPTU)		(34)	239
Auditoria e custódia	15	(68)	(15)
Despesas com publicidade	15	(1.723)	(367)
Cartório	15	(67)	(4)
Taxa de administração e gestão	10 e 15	(132)	(123)
Consultorias e assessorias	15	(572)	(161)
Despesas legais	15	(90)	(220)
Taxa de fiscalização da CVM	15	(108)	(16)
Outras despesas operacionais	15	(31)	(6)
Resultado do exercício		1.474	(688)
Quantidades de cotas em circulação		141.279	79.824
Resultado por cota - R\$		10,43	(8,62)
Valor patrimonial da cota - R\$		1.055,56	939,18

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

	Nota	Cotas Integralizadas	Resultado acumulado	Patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2021		10.000	(343)	9.657
Integralizações de novas cotas	13	66.000	-	66.000
Resultado do exercício	10	-	(688)	(688)
Saldo em 31 de dezembro de 2022		76.000	(1.031)	74.969
Integralizações de novas cotas	13	72.685	-	72.685
Resultado do exercício	10	-	1.474	1.474
Saldo em 31 de dezembro de 2023		148.685	443	149.128

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)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de despesas legais	(90)	(220)
Pagamento de despesas com publicidade	(1.723)	(367)
Pagamento de despesas com resilição de bens	(1.656)	(61)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(70)	(31)
Pagamento de despesas comerciais	(2.682)	(771)
Recebimento de juros moratórios	2	2
Recebimentos por Venda de Imóveis	29.347	-
Recebimentos por Adiantamentos de Clientes	2.751	-
Pagamentos de imóveis em construção	(84.959)	-
Rendimentos cotas de fundos de renda fixa com liquidez diária	629	409
Pagamento de IR Sobre cotas de fundo	(142)	(86)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(132)	(122)
Pagamento de consultoria e assessoria	(572)	(160)
Pagamento de cartório	(67)	(4)
Pagamento de IPTU	(34)	239
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(108)	(16)
Pagamento de outras despesas	(31)	(6)
Caixa líquido das atividades operacionais	(59.537)	(1.194)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição Imóveis	-	(66.694)
Despesas antecipadas	(3.294)	(175)
Caixa líquido das atividades de investimento	(3.294)	(66.869)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Integralizações de novas cotas	72.685	66.000
Caixa líquido das atividades de financiamentos	72.685	66.000
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	9.854	(2.063)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	2.044	4.107
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	11.898	2.044

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 administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

1. Contexto operacional

O Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 (revogada pela Resolução CVM nº 175/22), 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 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 11 da Instrução CVM 30/21.

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 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de março de 2024.

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(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.

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 administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(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: cotas de fundos de investimento de renda fixa registradas ao custo de aquisição ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informado pelo administrador do respectivo fundo de investimento. A valorização e/ou desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Resultados com cotas de fundos de renda fixa".
- Contas a receber por venda de imóveis: representam valores a receber pela venda dos imóveis a prazo.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

- Obrigações por construção de imóveis: referem-se a compromissos financeiros para a construção de imóveis.

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.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 administração 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 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.

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 “Resultados com 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.

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. Os valores referentes ao resultado das vendas das unidades imobiliárias ainda não concluídas são apropriados à receita em conformidade com o progresso físico das obras.

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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.

(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.

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 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.

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

(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 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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 dos imóveis – Dado que a política de investimento do Fundo prevê a aquisição de Imóveis através de leilões judiciais e extrajudiciais, ou que estejam envolvidos, direta ou indiretamente, em processos judiciais e extrajudiciais, de liquidação de empresas, falência, recuperação judicial, insolvência ou imóveis em processo de execução de alienação fiduciária, por mais que seja realizada uma diligência nos Imóveis, os Imóveis adquiridos poderão conter ônus ou dívidas que deprecie seu valor.

(xix) Risco na negociação dos imóveis - Por desistência ou cancelamento de eventuais leilões judiciais e/ou extrajudiciais, a aquisição do Imóvel poderá vir a ser desfeita, de forma comprometer a performance do Fundo, pois os rendimentos do capital investido, serão menores que o Benchmark.

(xx) Risco na alienação dos imóveis - Tendo em vista que os Imóveis poderão ser adquiridos através de leilões judiciais e/ou extrajudiciais, conforme política de investimentos do Fundo, nem sempre haverá laudo de avaliação que suporte o valor desembolsado pelo Fundo, uma vez que a atribuição do preço ao Imóvel ficará a cargo da consultora especializada. Dessa forma, quando da alienação do imóvel pelo Fundo a um terceiro, o valor de venda poderá ser inferior ao inicialmente projetado pela consultora especializada, bem como poderá ser inferior ao valor pago pelo Fundo quando da sua aquisição no leilão judicial ou extrajudicial.

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

(xxi) Risco da não alienação dos imóveis - Em razão da política de investimento do Fundo prever a aquisição de imóveis em leilões judiciais e/ou extrajudiciais, para posterior revenda, objetivando assim a valorização das cotas do Fundo, pode ocorrer, por motivos alheios à vontade do administrador, gestor ou da consultora especializada do Fundo, alterações significativas no mercado, no imóvel e/ou na legislação, que obstem a alienação imediata do Imóvel, devendo o Fundo manter esse Imóvel em carteira. Neste sentido, caso o Imóvel permaneça na carteira do Fundo por prazo superior a 1 (um) ano da data de sua aquisição, o imóvel deverá ser avaliado por empresa especializada ("Avaliador"), nos termos da Instrução nº 516/11 da CVM, podendo o valor atribuído ao imóvel pelo avaliador ser inferior ao valor pago pelo Fundo, impactando negativamente no valor da cota do Fundo.

(xxii) Risco do pagamento de encargos do imóvel adquirido para venda - Caso a consultora especializada encontre dificuldades em alienar o Imóvel adquirido para venda a um terceiro, de forma imediata, o Fundo ficará responsável pelo pagamento de todos os encargos e despesas do Imóvel, tais como, taxas condominiais, Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, etc, podendo significar na redução de caixa do Fundo, sendo necessário que o Administrador efetue chamadas de capital, nos termos do compromisso de investimento, a fim de suportar tais custos.

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 equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo, conforme abaixo:

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, seguem os valores constantes de depósitos bancários à vista:

	2023	2022
Depósitos bancários	1	1.331

5.1 Cotas de fundos de investimento em renda fixa

	2023	2022
Cotas de fundos de investimento em renda fixa (a)	11.897	713

- a) O Fundo Itaú Soberano RF Simples Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, é atrelado à variação do CDI e possui 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 administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(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:

	2023	2022
Contas a receber por venda de imóveis	71.092	27.240
(-) Receita Orçada das Unidades a Apropriar	(58.797)	(27.240)
	12.295	-

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.

Custos Incorridos a Apropriar	2023	2022
Tijuca	18.557	24.710
Ipanema	182.066	-
	200.623	24.710

Em 2023, encontram-se em construção 4 empreendimentos, sendo 75% em Ipanema e 25% na Tijuca, com objetivo principal o de construir para venda.

7.2. Terrenos

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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.

Unidade de negócio	2023	2022
Ipanema	-	64.749
	-	64.749

Imóveis localizados em Ipanema. A redução de saldo contábil entre os períodos é relativa às transferências realizadas pela Administradora para Imóveis em Construção conforme lançamentos ao longo do ano 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 administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

8. Obrigação por construção de imóveis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 as obrigações representadas pela responsabilidade de finalização e entrega das unidades vendidas dos imóveis em construção são demonstradas como se segue:

Custo orçado das unidades a apropriar	2023	2022
Tijuca	8.005	8.845
Ipanema	49.693	6.746
	57.698	15.591

9. Adiantamentos de Clientes

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 os adiantamentos de clientes de unidades vendidas dos imóveis em construção são demonstradas como se segue:

Adiantamentos de Clientes	2023	2022
Ipanema	19.554	-
	19.554	-

10. 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.

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 paga 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 2023 foi de R\$ 132 (R\$ 123 em 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 administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

11. 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve resultado a distribuir, considerando que o resultado apurado conforme regime de caixa foi negativo.

Distribuição de Resultados	2023	2022
(=) Lucro/Prejuízo líquido no exercício	1.474	(688)
(+/-) Ajuste de lucro na venda de imóveis	(3.849)	488
Despesas/(receitas) não pagas/recebidas	1.647	58
(=) Prejuízo ajustado - base para cálculo da distribuição	(728)	(142)

12. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido está composto de 141.279 (79.824 em 2022) cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R\$ 1.055,56 (R\$ 939,18 em 2022) cotas, que representa um patrimônio líquido de R\$ 149.128 (R\$ 74.969 em 2022), divididos em classes de cotas conforme quadro abaixo:

Em 31 de dezembro de 2023:

Classes de cotas	Quantidades de cotas por classes	Valor unitário da cota por classes	Patrimônio líquido por classes
Cotas A	2.000,00	1.145,70	2.292
Cotas B	116.040,00	1.265,19	146.813
Cotas C	23.239,00	1,00	23
Total	141.279,00		149.128

Em 31 de dezembro de 2022:

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

Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 42.273.290/0001-97)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

13. Emissões, amortização, resgates de cotas

Emissões de cotas

O patrimônio do Fundo é dividido em cotas que correspondem a frações ideais desse patrimônio, sendo dividido entre cotas da classe A ("Cotas A"), cotas da classe B ("Cotas B") e cotas da classe C ("Cotas C"). Poderão ser emitidas novas cotas de novas classes, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no regulamento, sendo que o número de cotas A e cotas B, combinadas, do Fundo não poderão representar mais de 89% (oitenta e nove por cento) da totalidade das cotas em circulação do Fundo.

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 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. As cotas A terão como objetivo de retorno o rendimento do CDI acrescido de juros de 3,5% (três e meio por cento) ao ano. As cotas B terão como objetivo de retorno o rendimento do CDI. O *benchmark* das cotas A e das cotas B não constituem compromisso ou promessa de rentabilidade, de modo que os detentores de cotas A e de cotas B somente receberão quaisquer rendimentos oriundos da valorização das suas respectivas cotas 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 B poderão se reunir em assembleia especial para deliberar sobre o reembolso/amortização das cotas B, desde que tal reembolso não prejudique o fluxo de caixa dos empreendimentos integrantes da carteira e a necessidade de capital do Fundo, por meio da amortização total, a qual aplicar-se-á irrestrita e equanimemente a todos os detentores de cotas B. Para tanto, qualquer cotista detentor de cotas B 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 B, observando os procedimentos do regulamento.

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

A amortização de cotas B prevista acima se dará mediante o reembolso uniforme, equânime e proporcional a todos os cotistas detentores de cotas B, do valor correspondente ao valor da última cota positiva do Fundo divulgada pelo Administrador.

As cotas C são aquelas que se subordinam às cotas A e B para efeitos de amortização, reembolso, na distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo e no pagamento do saldo de liquidação 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 administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Fundo e farão jus aos rendimentos auferidos pelo Fundo que excederem o *benchmark* das cotas A e das cotas B.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não ocorreu evento de amortização de cotas.

Integralizações de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram integralizados ao Fundo o montante de R\$ 72.685, correspondente a 61.455,02 cotas escriturais e nominativas, conforme descrito abaixo:

Classes de cotas	Tipo / natureza	Quantidades cotas emitidas	Valores integralizados
Cotas A	Escritural /nominativas	2.000,00	2.000
Cotas B	Escritural /nominativas	50.188,83	59.855
Cotas C	Escritural /nominativas	9.266,19	10.830
		61.455,02	72.685

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram integralizados ao Fundo o montante de R\$ 66.000, correspondente a 69.823,98 cotas escriturais e nominativas, dividido entre cotas seniores e subordinadas conforme descrito abaixo:

Classes de cotas	Tipo / natureza	Quantidades cotas emitidas	Valores integralizados
Cotas seniores	Escritural /nominativas	56.951,17	63.580
Cotas subordinadas	Escritural /nominativas	12.872,81	2.420
		69.823,98	66.000

14. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a rentabilidade apurada considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo, adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no período, foi positiva em 1,97% (2022: negativa em 7,13%), sendo que a rentabilidade por classes está sendo apresentada conforme abaixo:

Exercício em 31 de dezembro de 2023:

Classes de cotas	Tipo / natureza	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade
Cotas C	Escritural /nominativas	2.250	(92,24%)
Cotas B	Escritural /nominativas	113.583	12,54%
Cotas A	Escritural /nominativas	2.151	14,57%

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

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

15. Despesas operacionais

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, as despesas operacionais são demonstradas como se segue:

Despesas Operacionais	2023	2022
IPTU	-34	239
Publicidade e Propaganda	-1.723	-367
Serviços Profissionais	-572	-161
Taxa de administração e custódia	-132	-123
Outras despesas/	-364	-261
Despesas Operacionais	-2.825	-673

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).

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.

Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 42.273.290/0001-97)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 administração 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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, foram efetuadas as seguintes operações com partes relacionadas:

	2023		2022	
	Passivo	Despesa	Passivo	Despesa
Taxa de Administração e custódia (a)	11	132	11	123

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

19. Alteração estatutária

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 17 de julho de 2023 os cotistas aprovaram, por unanimidade, a 6ª emissão de cotas do Fundo, destinada a investidores profissionais, para subscrição por ordem de chegada, pelos primeiros subscritores até o número de 50 (cinquenta). A oferta foi distribuída publicamente sob o Rito Automático de Distribuição de Cotas, nos termos do artigo 26, VII da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("RCVM 160"). A quantidade máxima de cotas emitidas foi de: 182.704 cotas, sendo 166.094 (cento e sessenta e seis mil e noventa e quatro) Cotas B e 16.610 (dezesesseis mil e seiscentos e dez) Cotas C, e valor máximo da emissão foi de R\$220.001 e o mínimo de cotas emitidas foi de 200 cotas, sendo 100 (cem) Cotas B e 100 (cem) Cotas C, e valor mínimo da emissão foi de R\$241. O preço unitário de emissão foi de R\$ 1.204,14 (um mil e duzentos e quatro reais e catorze centavos) por Cota B e R\$ 1.204,14 (um mil e duzentos e quatro reais e catorze centavos) por Cota C, considerando os valores das últimas cotas divulgadas do Fundo, em 30/06/2023.

Em 10 de julho de 2023, através do ato do administrador, em atendimento às exigências formuladas pela B3, foi alterado os seguintes dispositivos do regulamento: artigos 1º, §1º; 8º; Capítulo XI;

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Capítulo XIII; 34; 35; 37; 38, §§ 2º, 3º e 5º; 43 caput e §2º; 46; 55; 61; e Anexos – Suplemento, item 14.

Em 17 de abril de 2023, através da assembleia geral ordinária e extraordinária de cotistas, foi deliberado e aprovado as seguintes matérias:

I. Em sede de Assembleia Geral Ordinária:

- a) das demonstrações financeiras do Fundo, acompanhadas do relatório do auditor independente do Fundo, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022;

II. Em sede de Assembleia Geral Extraordinária:

- a) Ajuste na redação do caput do item “Imóveis-Alvo” do parágrafo 1º do artigo 1º do Regulamento do Fundo, de modo a prever a aquisição de imóveis adquiridos em leilões judiciais e extrajudiciais;
- b) alteração do artigo 14 do regulamento do Fundo, que trata sobre as atribuições do comitê de investimentos;
- c) alteração do parágrafo único do artigo 25 do regulamento do Fundo, que trata sobre os fatores de risco do Fundo a fim de incluir os itens XVIII, XIX, XX, XXI e XXII, destacando os riscos decorrentes da aquisição de imóveis em leilões judiciais e extrajudiciais;
- d) a consolidação do novo regulamento, contemplando as alterações ora aprovadas.

Em 24 de fevereiro de 2023, através da assembleia geral extraordinária de cotistas, foi deliberado e aprovado 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 CDI, ficando ratificadas as demais características das cotas do Fundo.

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 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.

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 restrita exclusivamente aos atuais cotistas do Fundo. A quantidade máxima de cotas emitidas foi de 275.947, 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, e valor máximo da emissão foi de R\$310.001 e o mínimo de cotas emitidas foi de 3 cotas, sendo 1 (uma) Cota A; 1 (uma) Cota B e; 1 (uma) Cota C, e valor mínimo da emissão foi de R\$3. O preço unitário de emissão foi 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 Imobiliários 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.

20. Demonstrativo ao valor justo

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

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

Nível 1 - 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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 2023:

<u>Ativos</u>	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>TOTAL</u>
Cotas de fundos de renda fixa	-	11.897	-	11.897
<u>Total do ativo</u>	<u>-</u>	<u>11.897</u>	<u>-</u>	<u>11.897</u>

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

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

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 162/22, informamos que a administradora, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não contratou os serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda., 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

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

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

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

A Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") publicou a Resolução CVM nº 175 em 23 de dezembro de 2022, que 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, em substituição à Instrução CVM nº 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 30 de junho de 2025.

A CVM publicou no dia 28.03.2023 a Resolução CVM nº 181, alterando a Resolução CVM nº 175 sobre fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM 181 altera a entrada em vigor das novas regras de fundos de investimento para 02.10.2023.

A CVM publicou no dia 06 de março de 2024, aprovando a Resolução CVM nº 200, que posterga os prazos previstos na Resolução CVM 175 referentes a adaptação à nova regulamentação de fundos, os quais deverão adaptar-se integralmente às disposições desta Resolução até 30 de junho de 2025.

24. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável