

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**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 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 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 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.

1 - Mensuração das propriedades para investimento

Conforme Notas Explicativas nº 3.7 e 9

Principal assunto de auditoria

O Fundo possui ativos classificados como propriedades para Investimento, no montante de R\$ 599.752 mil, correspondente a 21,06% do seu patrimônio líquido, sendo avaliados pelo valor justo com base em laudos de avaliação, elaborados por avaliador independente, que considera, entre outros aspectos, as políticas descritas nas Notas Explicativas nº 3.7 e 9.2. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação dos seus valores justos envolverem premissas, dados e uso significativo de julgamentos.

Devido à relevância dos saldos de propriedades para investimento mensurados ao valor justo, ao grau de julgamento inerente à mensuração dos ativos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas teriam sobre os laudos de avaliação e às demonstrações financeiras do Fundo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

(i) entendimento do desenho dos controles internos relevantes que envolvem a mensuração do valor justo das propriedades para investimento;

(ii) avaliação, com base em amostragem, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação, da metodologia de cálculo, assim como da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos de avaliação;

(iii) análise, com base em amostragem, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos nos laudos de avaliação; e

(iv) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a mensuração do valor justo das propriedades para investimentos, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

2 - Mensuração do estoque de imóveis em construção e acabados

Conforme Notas Explicativas nº 3.9, 8.1 e 8.3

Principal assunto de auditoria

O Fundo possui investimentos em imóveis em construção e acabados 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\$ 693.601 mil, correspondente a 24,36% 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.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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 31 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.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a 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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	4	708	0,02%	1.866	0,07%
Caixa restrito	4	20	0,00%	16	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	66.794	2,35%	45.664	1,71%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1	136.348	4,79%	134.977	5,04%
Contas a receber					
Contas a receber de aluguéis	7	43.842	1,54%	42.316	1,58%
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7	(40.339)	(1,42)%	(39.122)	(1,46)%
Contas a receber por venda de imóveis	7	360.965	12,68%	338.807	12,66%
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7	(14.131)	(0,50)%	(17.624)	(0,66)%
Estoque de imóveis a comercializar					
Imóveis em construção pelo Fundo	8.1	622.187	21,85%	760.731	28,43%
Terrenos	8.2	330.183	11,59%	289.936	10,84%
Imóveis acabados próprios e adquiridos de terceiros	8.3	71.414	2,51%	17.224	0,64%
Outras contas a receber					
Adiantamento a fornecedores	8.4	153.666	5,40%	148.915	5,57%
Despesas antecipadas		8.723	0,31%	14.796	0,54%
		1.740.380	61,12%	1.738.502	64,96%
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber por venda de imóveis	7	415.790	14,60%	304.162	11,37%
Depósito judicial		614	0,02%	310	0,01%
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de fundos de investimento imobiliário	6.2	295.160	10,37%	204.199	7,63%
Cotas de capital e ações de SPE	6.3	209.861	7,37%	249.257	9,32%
		921.425	32,36%	757.928	28,33%
Investimentos					
Propriedades para Investimento					
Imóveis para renda acabados	9.1	599.752	21,06%	608.209	22,73%
		599.752	21,06%	608.209	22,73%
Intangível					
Potencial Reviver Centro		45.417	1,59%	61.891	2,31%
		45.417	1,59%	61.891	2,31%
Total do ativo		3.306.974	116,13%	3.166.530	118,33%
Passivo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Obrigações por construção de imóveis	10	256.283	9,00%	256.617	9,59%
Obrigações por aquisição de imóveis	11	1.780	0,06%	1.249	0,05%
Obrigações por aquisição de cotas	13	61.375	2,16%	61.635	2,30%
Obrigações a pagar sobre resultado de venda	12	32.870	1,15%	53.697	2,01%
Taxa de administração a pagar	21 e 26	2.311	0,08%	2.344	0,09%
Impostos e contribuições a recolher		82	0,00%	256	0,01%
Rendimentos a distribuir	17	60.334	2,12%	81.804	3,06%
Outras contas a pagar		13.792	0,49%	1.663	0,05%
		428.827	15,06%	459.265	17,16%
Não circulante					
Exigível ao longo prazo					
Provisão para contingências	25	1.935	0,07%	846	0,03%
Obrigações por aquisição de imóveis	11	28.569	1,00%	30.581	1,14%
		30.504	1,07%	31.427	1,17%
Total do passivo		459.331	16,13%	490.692	18,33%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	14	2.268.055	79,65%	2.063.057	77,10%
Rendimentos distribuídos		(2.623.627)	(92,13)%	(2.453.814)	(91,70)%
Lucros acumulados		3.203.215	112,49%	3.066.595	114,60%
Total do patrimônio líquido	14	2.847.643	100,00%	2.675.838	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		3.306.974	116,13%	3.166.530	118,33%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

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

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42**Demonstrações dos resultados****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
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		45.979	28.508
Provisão para devedores duvidosos	7	(1.217)	6.390
Despesa com manutenção e conservação	9.3	(3.913)	(3.479)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	9.4	(14.127)	31.231
Resultado com venda de propriedades para investimento		-	(3.060)
Outras receitas e despesas		542	(1.144)
Resultado líquido de propriedades para investimento		27.264	58.446
Imóveis em estoque			
Receitas de vendas de imóveis		683.312	761.567
Custo dos imóveis vendidos		(445.246)	(461.629)
Reversão da provisão/(provisão) para créditos de liquidação duvidosa sobre venda de imóveis	7	2.269	1.189
Resultado com rescisão de imóveis em estoque		(26.670)	(33.232)
Resultado líquido de imóveis em estoque		213.665	267.895
Investimentos de natureza imobiliária			
Resultado de equivalência patrimonial - cotas de capital e ações de SPE		(36.143)	(453)
Resultado líquido com investimentos de natureza imobiliária		(36.143)	(453)
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		15.978	18.600
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário	6.2	16.679	2.783
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário	6.2	(19.977)	4.485
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		12.680	25.868
Resultado líquido de atividades imobiliárias		217.466	351.757
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5.1	9.619	8.438
		9.619	8.438
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas tributárias		(14.882)	(13.658)
Despesas de serviços profissionais		(7.289)	(12.569)
Despesas de taxa de administração e custódia	26	(27.710)	(26.017)
Taxa de fiscalização da CVM		(261)	-
Outras receitas e despesas	27	(40.322)	(17.372)
		(90.464)	(69.616)
Lucro líquido do exercício		136.620	290.579
Quantidade de cotas em circulação		1.021.512	949.822
Lucro por cota - R\$		133,74	305,93
Valor patrimonial da cota - R\$		2.787,67	2.817,20

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Reservas de lucros	Total
Em 31 de dezembro de 2021		1.958.919	(2.244.796)	2.776.016	2.490.139
Cotas de investimentos integralizadas	14.1	104.138	-	-	104.138
Resultado do exercício		-	-	290.579	290.579
Distribuição de rendimentos	17	-	(209.018)	-	(209.018)
Em 31 de dezembro de 2022		2.063.057	(2.453.814)	3.066.595	2.675.838
Cotas de investimentos integralizadas	14.1	204.998	-	-	204.998
Resultado do exercício		-	-	136.620	136.620
Distribuição de rendimentos	17	-	(169.813)	-	(169.813)
Em 31 de dezembro de 2023		2.268.055	(2.623.627)	3.203.215	2.847.643

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42**Demonstrações dos fluxos de caixa (método indireto)****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		
Resultado líquido do exercício	136.620	290.579
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa:		
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	14.127	(31.231)
Variação monetária e juros recebidos	33.976	-
(Reversão da provisão)/provisão para crédito de liquidação duvidosa	(2.276)	(7.579)
Resultado de equivalência patrimonial - cotas de capital e ações de SPE	36.143	453
Provisão para contingências	1.089	-
Ajuste a valor realizável - intangível	25.907	-
Ajuste de atualização de permuta	(38.680)	-
Resultado na transferências de estoque para propriedades para investimento	(5.670)	-
Variações em:		
Contas a receber de aluguéis	(1.526)	8.249
Contas a receber por venda de imóveis (exceto propriedades para investimento)	(129.082)	(94.940)
Depósito judicial	(304)	(147)
Cotas de fundos de investimento de renda fixa	(21.130)	83.813
Estoque de imóveis a comercializar	44.107	(33.572)
Cotas de fundos de investimento imobiliário	(90.961)	(108.073)
Cotas de capital e ações de SPE	3.253	1.480
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(1.371)	(4.240)
Participação em SCP	-	775
Adiantamento a fornecedores	(4.751)	(23.982)
Impostos a compensar	-	67
Despesas antecipadas	6.073	(2.704)
Outras contas a receber	-	110
Obrigações por construção de imóveis	(334)	(4.859)
Obrigações por aquisição de imóveis	(1.481)	(50.392)
Obrigações por aquisição de cotas	(260)	(535)
Obrigações a pagar sobre resultado de venda	(20.827)	9.310
Depósito em garantia para contingências	-	(375)
Taxa de administração a pagar	(33)	2
Impostos e contribuições a recolher	(174)	(134)
Rendimentos a distribuir	-	17.671
Outras contas a pagar	12.129	(12.233)
Caixa líquido das atividades operacionais	(5.436)	37.513
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Intangível	(9.433)	(61.891)
Venda/Transferências de propriedades para investimento	-	151.731
Gastos com propriedades para investimento em construção	-	(24.896)
Caixa líquido das atividades de investimento	(9.433)	64.944
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	204.998	104.138
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(191.283)	(209.018)
Caixa líquido das atividades de financiamento	13.715	(104.880)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.154)	(2.423)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1.882	4.305
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	728	1.882

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

1 Contexto operacional

O Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”), foi constituído em 28 de fevereiro de 1996 e iniciou suas operações em 6 de outubro de 1996 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e alterações posteriores.

A política de investimentos do Fundo consiste na aplicação de recursos em empreendimentos imobiliários, incluindo a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, a aquisição de valores mobiliários cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, bem como a aquisição de ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, que tenham condições de rentabilizar o investimento feito pelo condômino, seja por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração de tais bens e direitos, em conformidade com a legislação em vigor, seja pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos bens e direitos ou da sua negociação no mercado.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo focou no desenvolvimento e venda das unidades dos empreendimentos em estoque destacando-se a região do Rio de Janeiro, que contribuiu com 391 unidades líquidas vendidas, com foco nas vendas dos empreendimentos Glória Residencial, Casa Mauá e Tiê Residencial. Além desta região, a região do Espírito Santo contribuiu com 82 vendas líquidas, sendo o maior número de vendas provenientes dos empreendimentos Costa Mare e The Gallery, e por fim, a região de Búzios, que contribuiu com 20 vendas líquidas, entre a venda de casas e de lotes, sendo o maior número de vendas provenientes dos empreendimentos Aretê Toriba Norte B e Toriba Sudoeste.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em vigor, incluindo o artigo 107 da Instrução CVM nº 555, a Instrução CVM nº 476 e o artigo 54, §3º, da Instrução CVM nº 472 (revogada pela Resolução CVM nº 175/22), que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

A Opportunity Métrica Ltda. (“Consultora Imobiliária”) é a consultora imobiliária, sendo responsável pela análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e pelos demais ativos para integrar a carteira do Fundo. Engloba também todos os serviços necessários para a definição e a aquisição de novos imóveis para integrar o patrimônio do Fundo, inclusive a realização, direta ou indiretamente, de todas as auditorias, verificações e análises necessárias para assegurar que os imóveis atendam a todos os requisitos legais e regulatórios aplicáveis à sua destinação econômica e social. Cabe à Consultora Imobiliária também o acompanhamento dos projetos, obras e desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários e a emissão de relatórios periódicos contendo o andamento das obras.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 15.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, de nenhum mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de cotas serão prestados pela própria Administradora, ou por terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços por ela contratados como representante do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da CVM, englobando as Instruções CVM nº 516/11 e CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

A Administradora do Fundo autorizou a emissão e divulgação das demonstrações financeiras do Fundo em 28 de março de 2024.

3 Descrição das principais práticas contábeis

3.1 Apuração do resultado

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

3.2 Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

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

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.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto.

3.3 Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução dos custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

3.4 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e em 31 de dezembro de 2023 e 2022 incluíam títulos e valores mobiliários utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

3.6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

As cotas de fundos de investimento imobiliários estão registradas pelo valor das cotas informado pelos administradores do respectivo fundo de investimento ou pela última cotação de fechamento divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão quando o Fundo tiver suas cotas negociadas na bolsa. A valorização e/ou desvalorização estão apresentadas em “Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário”.

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

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

3.7 Propriedades para investimento

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

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

3.8 Contas a receber por venda e locação de imóveis

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

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

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

3.9 Estoques de imóveis a comercializar

Imóveis em construção pelo Fundo

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

Imóveis acabados adquiridos

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

Terrenos

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

3.10 Outros ativos circulantes

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

3.11 Obrigações por construção de imóveis

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

3.12 Outros passivos circulantes

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

3.13 Avaliação do valor recuperável dos ativos (“*impairment*”)

A Administradora do Fundo verifica anualmente se os valores registrados dos seus ativos foram impactados em decorrência de eventos ou circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas. Se, em virtude disso, os ativos sofreram perda do valor recuperável, é constituída uma provisão para perda ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os principais ativos sujeitos aos testes de *impairment* são os estoques imobiliários e as contas a receber de aluguéis e venda de imóveis (vide Notas Explicativas nos 7 e 8).

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

3.14 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para créditos de liquidação duvidosa deve ser feita para cobrir as perdas estimadas de valores nos títulos a receber. Esses ativos são avaliados em cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de perda por redução ao valor recuperável, englobando os itens obrigatórios previstos na Instrução Normativa CVM nº 516/11, dos artigos 17 ao 21 da referida instrução. São evidências objetivas da perda de valor recuperável as seguintes informações: inadimplência ou atrasos do devedor, reestruturação de um valor devido ao Fundo em condições não consideradas normais, indicativos de que o devedor ou emissor irá entrar em falência, mudanças negativas na situação de pagamentos dos devedores ou emissores e, por intermédio de dados observáveis, indicando que houve um declínio na mensuração dos fluxos de caixa esperados de um grupo de ativos financeiros.

3.15 Uso de estimativas e julgamentos

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

4 Caixa e equivalência de caixa

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

	2023	2022
Depósitos bancários	728	1.882

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

5.1 Cotas de fundos de investimento de renda fixa

	2023	2022
Cotas de fundos de investimento de renda fixa (a)	66.794	45.664

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

- a) Em 31 de dezembro de 2023, referem-se a cotas dos fundos Opportunity Leblon Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI, no montante de R\$ 3.216 (em 2022: R\$ 3.459), Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, no montante de R\$ 62.545 (em 2022: Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimentos, no montante de R\$ 42.092), Caixa Pleno Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo, no montante de R\$ 125 (em 2022: R\$ 113) e Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Caixa Giro Empresas Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo, no montante de 908.

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

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

São apresentados por:

6.1 Títulos de renda fixa

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

	2023	2022
(a) CRI Bramil	135.812	134.977
(b) CRI JFE	535	-

- a) Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores justos foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, do mercado secundário, da avaliação do risco de crédito e do mercado. Em 11 de fevereiro de 2019, o Fundo adquiriu 497 CRIs da BRAMIL via CETIP pelo montante de R\$ 49.975 com vencimento em 10 de abril de 2048. Em 26 de abril de 2019 foram adquiridas mais 34 CRIs da Bramil via CETIP pelo montante de R\$ 3.446, em 26 de abril de 2019 o Fundo adquiriu mais 429 CRIs da Bramil via CETIP pelo montante de R\$ 43.213.
- b) Em 28 de dezembro de 2023 o Fundo adquiriu 533 CRIs da OPEA via CETIP pelo montante de R\$ 533. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), em aberto na carteira do Fundo, em 31 de dezembro de 2023 possuem as seguintes características

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Emissor	Devedor	Coobrigação	Remuneração (ao mês)	Emissão	Aquisição	Vencimento	Valor de mercado 2023	Valor de mercado 2022	Descrição e garantia
Bramil Investimentos e Participações Ltda.	Cereais Bramil Ltda.	Não	Sênior: remuneração de 110% CDI; Subordinado: remuneração IPCA + 12% a.a.	10/12/2018	11/02/2019	10/04/2048	135.812	134.977	(1)
Opea Securizadora SA	João Fortes Engenharia SA	Não	CDI + 20,4127% a.a.	13/12/2023	28/12/2023	14/12/2027	535	-	(2)

(1) Os CRIs emitidos pela Bramil têm como lastro CCLs emitidas pela própria emissora, com lastro em contratos de locação não residencial realizado entre a emissora, na qualidade de locadora, e a devedora, de locatária dos imóveis identificados com PV02, PV04, PV07, PV09, PV11 e o PV28.

(2) Os CRIs emitidos pela OPEA têm como lastro créditos imobiliários devidos pela João Fortes Engenharia SA.

6.2 Cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, as cotas de fundos de investimento imobiliários eram compostas da seguinte forma:

Fundos	Instituição administradora	Quantidade de cotas		Valor	
		2023	2022	2023	2022
Dovel FII (a)	BRL Trust DTVM S.A.	55.920	55.920	45.589	66.985
FII General Severiano	BTG Pactual DTVM S.A.	-	8.000	-	14.256
BRIX FII (b)	BRL Trust DTVM S.A.	91.040	45.805	102.747	48.076
BAL FII (c)	BRL Trust DTVM S.A.	128.115	73.103	146.824	74.882
				295.160	204.199

(a) Refere-se à aplicação em cotas do Dovel Fundo de Investimento Imobiliário ("Dovel FII"), totalizando em 31 de dezembro de 2023 o montante de R\$ 45.589 (em 2022: R\$ 66.985), representando 84,21% (em 2022: 84,21%) do patrimônio líquido do referido fundo, caracterizando controle sobre as decisões do fundo investido. Encontra-se avaliado pelo seu respectivo valor patrimonial consoante à cota divulgada pela administradora do fundo investido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não foram adquiridas novas cotas do Dovel FII.

Em 29 de março de 2022 foram adquiridas 4.128 novas cotas através da 7ª emissão de cotas realizada pelo Dovel FII, totalizando R\$ 5.001.

(b) Refere-se à aplicação em cotas do Brix Fundo de Investimento Imobiliário ("Brix FII"), totalizando em 31 de dezembro de 2023 o montante de R\$ 102.747 (em 2022: R\$ 48.076), representando 83,25% (em 2022: 71,86%) de participação no referido fundo. Encontra-se avaliado pelo seu respectivo valor patrimonial consoante à cota divulgada pela administradora do fundo investido.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

No exercício de 2023, o Fundo adquiriu 45.235 novas cotas do Brix Fundo de Investimento Imobiliário, pelo montante de R\$ 54.380.

No exercício de 2022, o Fundo adquiriu 34.812 novas cotas do Brix Fundo de Investimento Imobiliário, pelo montante de R\$ 35.045 e vendeu 1.610 cotas, pelo montante de R\$ 1.295.

- (c) Refere-se à aplicação em cotas do Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário ("Bal Fil"), totalizando em 31 de dezembro de 2023 o montante de R\$ 146.825 (em 2022: R\$ 74.882), representando 90,68% (em 2022: 91,58%) de participação no referido fundo. Encontra-se avaliado pelo seu respectivo valor patrimonial consoante à cota divulgada pela administradora do fundo investido.

No exercício de 2023, o Fundo adquiriu 57.012 novas cotas do Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário, pelo montante de R\$ 67.492 e vendeu 2.000 cotas, pelo montante de R\$ 2.032.

No exercício de 2022, o Fundo adquiriu 63.632 novas cotas do Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário, pelo montante de R\$ 64.836.

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o investimento em cotas de capital e ações de Sociedades de Propósito Específico era composto da seguinte forma:

SPE	2023			2022		
	% Participação	Valor	Resultado de Equivalência	% Participação	Valor	Resultado de Equivalência
19 de Fevereiro (a)	99,99%	299	(435)	99,99%	734	(1.371)
Quatro de Janeiro (b)	99,99%	10.179	(30.512)	99,99%	39.291	(774)
XX de Novembro (c)	70,00%	76.226	(359)	70,00%	81.238	3.080
Brasília Plaza (d)	99,83%	1.368	95	99,83%	1.273	86
Parque Taquari Empreendimentos (e)	99,99%	121.789	(4.932)	99,99%	126.721	(1.473)
Total		209.861	(36.143)		249.257	(453)

- (a) 19 de fevereiro Empreendimentos e Participações Ltda.

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

Em 31 dezembro de 2023, o Fundo possuía 284.601.252 (em 2022: 284.601.252) cotas da 19 de fevereiro, correspondente a aproximadamente 99,99% (em 2022: 99,99%) do seu capital social. Esse investimento estava contabilizado em 31 de dezembro de 2023 e 2022 pelo método de equivalência patrimonial, no montante de R\$ 299 (em 2022: R\$ 734).

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

(b) Quatro de Janeiro Administração e Participações Ltda.

A Quatro de Janeiro Administração e Participações Ltda. ("Quatro de Janeiro") tem por objeto social o desenvolvimento de atividades imobiliárias, compreendendo a administração, a incorporação e a compra e venda de imóveis próprios ou de terceiros, diretamente ou através de empresas imobiliárias. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, aproximadamente 99% do patrimônio líquido da Quatro de Janeiro é composto por terrenos nos arredores da Vila do Pan, na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.

Em 12 de janeiro de 2022, através da 39ª Alteração do Contrato Social da Quatro de Janeiro, os sócios aprovaram por unanimidade o aumento de capital em R\$ 270 e a alteração do endereço da sede e dos administradores.

Em 01 de fevereiro de 2022, através da 40ª Alteração do Contrato Social da Quatro de Janeiro, os sócios aprovaram por unanimidade o aumento de capital em R\$ 700 e a consolidação do Contrato Social.

Em 07 de fevereiro de 2023, através da 41ª Alteração do Contrato Social da Quatro de Janeiro, os sócios aprovaram por unanimidade o aumento de capital em R\$ 700 e a consolidação do Contrato Social.

Em 05 de maio de 2023, através da 42ª Alteração do Contrato Social da Quatro de Janeiro, os sócios aprovaram por unanimidade o aumento de capital em R\$ 500 e a consolidação do Contrato Social.

Em 17 de outubro de 2023, através da 43ª Alteração do Contrato Social da Quatro de Janeiro, os sócios aprovaram por unanimidade o aumento de capital em R\$ 200 e a consolidação do Contrato Social.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía 63.183.174 (em 2022: 61.783.174) cotas da Quatro de Janeiro, correspondente a aproximadamente 99,99% (em 2022: 99,99%) do seu capital social. Esse investimento estava contabilizado em 31 de dezembro de 2023 e 2022 pelo método de equivalência patrimonial, no montante de R\$ 10.179 (em 2022: R\$ 39.291).

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

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

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

Em 29 de março de 2022, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, os sócios deliberaram, por unanimidade, a aprovação da distribuição de dividendos a título de antecipação do lucro líquido da do resultado da Companhia no exercício a encerra-se em 31 de dezembro de 2022, no valor de R\$1.000 e de reserva de retenção de lucro dividendos da companhia, no valor de R\$1.377, proporcionalmente à participação acionária no Capital Social da Companhia.

Em 12 de maio de 2022, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, os sócios deliberaram sobre a redução de capital social da Companhia por julgá-lo excessivo em relação ao objetivo atual, em R\$663, sem o cancelamento de ações, realizada mediante a restituição do valor aos acionistas da Companhia, na proporção de suas participações no capital social, passando o capital social deste de R\$21.188 para R\$20.524.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Em 28 de abril de 2023, por meio da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, os sócios deliberaram, por unanimidade: (i) Aprovação, após exame e discussões, do relatório da administração, das contas da Diretoria e das Demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022; (ii) a destinação do lucro líquido da Companhia apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, no, no valor de R\$ 2.348, proporcionalmente à participação acionária no Capital Social da Companhia; (iii) Fixação do montante global anual da remuneração dos administradores da Companhia, referente ao exercício social de 2023, com vigência até a data da Assembleia Geral Ordinária de aprovação de contas do referido exercício, em até R\$ 390 a ser rateada conforme deliberação do Conselho de Administração; e (iv) Aprovação do aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 465, sem a emissão de novas ações, passando o capital social deste de R\$ 20.524 para R\$ 20.989.

Em 25 de maio de 2023, por meio da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, os sócios deliberaram, por unanimidade: (i) Aprovação da destinação do montante de R\$ 1.011 para o pagamento de dividendos aos acionistas, distribuído à conta de reserva de retenção de lucros; e (ii) Aprovação da redução do capital social da Companhia em R\$ 3.000, por julgá-lo excessivo em relação às atividades desenvolvidas pela Companhia, sem o cancelamento de ações, na proporção de suas participações no capital social, passando o capital social deste de R\$ 20.989 para R\$ 17.989.

Em 19 de dezembro de 2023, por meio da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, os sócios deliberaram, por unanimidade: (i) Aprovação da distribuição de dividendos da Companhia, no valor total de R\$ 2.300, proporcionalmente à participação acionária no Capital Social da Companhia; e (ii) Aprovação do aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 508, sem a emissão de novas ações, passando o capital social deste de R\$ 17.989 para R\$ 18.497.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía 315.912.258 (em 2022: 315.912.258) ações ordinárias da XX de novembro correspondente a aproximadamente 70% do seu capital social, totalizando o valor de R\$76.226 (em 2022: R\$ 81.238).

(d) Brasília Plaza Ltda.

A Brasília Plaza Ltda. ("Brasília Plaza") é uma sociedade limitada que tem por objeto social o desenvolvimento de empreendimento imobiliário sob a forma de incorporações imobiliárias, nos termos da legislação pertinente, constituído de um grupamento de edificações de uso variado, no terreno designado por Área Especial "A", Quadra 01, Setor Hoteleiro Norte - SHN - em Brasília, Distrito Federal, descrito e caracterizado na respectiva matrícula no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o patrimônio líquido da Brasília Plaza é composto basicamente por recebíveis dos empreendimentos incorporados.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía 33.370.561 (em 2022: 33.370.561) cotas, correspondente a aproximadamente 99,89% (em 2022: 99,89%) do seu capital social, totalizando o valor de R\$ 1.368 (2022: R\$ 1.273).

(e) Taquari Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía 82.945 (em 2022: 82.945) ações ordinárias da Taquari, correspondente a aproximadamente 99,99% (em 2022: 99,99%) do seu capital social, totalizando o valor de R\$ 121.789 (em 2022: R\$ 126.721).

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

7 Contas a receber por venda e locação de imóveis

Representam os valores a receber de clientes por venda de unidades imobiliárias concluídas e de unidades imobiliárias não concluídas, atualizadas monetariamente com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M"), ou do Índice de Preços para o Consumidor Amplo ("IPCA"), ou do Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC") e incidem 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:

Curto prazo

	2023	2022
Contas a receber de aluguéis	43.842	42.316
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa sobre aluguéis	(40.339)	(39.122)
Contas a receber por venda de imóveis	360.965	338.807
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa sobre venda de imóveis	(14.131)	(17.624)
	350.337	324.377

Longo Prazo

Contas a receber por venda de imóveis	415.790	304.162
---------------------------------------	----------------	----------------

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

	Aluguéis	Vendas
Saldo em 31 de dezembro de 2021	45.512	18.813
Provisões Constituídas	13.997	2.205
Recuperação de crédito	(20.387)	(3.394)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	39.122	17.624
Provisões Constituídas	5.367	911
Recuperação de crédito	(4.150)	(3.180)
Baixa Confissão de Dívida – Adolfo Mota*	-	(1.224)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	40.339	14.131

Em 2023 foi efetuada a baixa da confissão de dívida da permuta das unidades do Adolfo Mota.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

8 Estoques de imóveis a comercializar

8.1 Imóveis em construção pelo Fundo

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

Custos Incorridos a Apropriar	2023	2022
Rio de Janeiro (a)	523.626	530.634
Espírito Santo (b)	-	125.778
Búzios (c)	98.561	104.319
Total	622.187	760.731

Em 2023, encontram-se em construção 9 empreendimentos, sendo 59% no Rio de Janeiro e 41% em Búzios (2022: 13 empreendimentos, sendo 72% no Rio de Janeiro, 13% em Búzios e 15% no Espírito Santo).

(a) “Rio de Janeiro”

A região, que no total contribui com aproximadamente 116.014 m² de área privativa, e que tem por objetivo principal o de construir para venda, consta com 66,36% das unidades vendidas (2022: 59,14%) e com cerca de 45,35% de evolução física acumulada dos empreendimentos (2022: 33,48%), dado que em 2023 tivemos novos lançamentos.

(b) “Espírito Santo”

A região, que no total contribui com aproximadamente 5.311 m² de área privativa, e que tem por objetivo principal o de construir para venda, consta com 100% das unidades vendidas (2022: 58,02%) e com 100% de evolução física acumulada dos empreendimentos (2022: 97,40%).

(c) “Búzios”

A região, que no total contribui com aproximadamente 25.624 m² de área privativa, e que tem por objetivo principal o de construir para venda, consta com 34,78% das unidades vendidas (2022: 48,25%) e com cerca de 97,84% de evolução física acumulada dos empreendimentos (2022: 70,50%).

8.2 Terrenos

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os terrenos que a Administradora pretendia utilizar para compor o estoque de unidades imobiliárias para venda encontravam-se registrados pelo custo de aquisição, acrescidos dos encargos provenientes de obrigações contraídas para suas aquisições.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Unidade de Negócio	2023	2022
Armação de Búzios (i)	131.659	118.626
Espírito Santo (ii)	57.148	53.230
Rio de Janeiro (iii)	141.376	118.080
	330.183	289.936

(i) Armação de Búzios

Complexo de terrenos adquiridos para futuros loteamentos e incorporações, totalizando uma área de aproximadamente 470.315 m² com objetivo final de realização imobiliária desenvolvimentista, correspondente a 40% da carteira de Landbank do Fundo em 2023 (em 2022: 41%).

(ii) Espírito Santo

Terreno situado em Vila Velha, tendo como área um total de 477.491,88m² destinados a incorporação residencial no longo prazo, correspondente a 17% da carteira de Landbank do Fundo em 2023 (em 2022: 18%).

(iii) Rio de Janeiro

Conjunto de terrenos adquiridos com objetivo de realização de futuras incorporações residenciais, no curto, médio e longo prazo. A unidade de negócio corresponde a 43% dos investimentos em Landbank do Fundo em 2023 (em 2022: 41%).

8.3 Estoque de Imóveis acabados próprios e adquiridos de terceiros

Referem-se a imóveis acabados próprios e adquiridos de terceiros para revenda, localizados na região Sudeste e Distrito Federal.

Unidade de Negócio	2023	2022
Espírito Santo (i)	41.303	347
Búzios (ii)	14.428	-
Rio de Janeiro (iii)	12.737	13.719
Demais Regiões (iv)	2.946	3.158
Total	71.414	17.224

(i) Espírito Santo

Composto por unidades residenciais localizadas em Vitória/Vila Velha destinadas à venda, com 28 unidades em estoque (2022: 2 unidades em estoque).

(ii) Búzios

Composto por unidades de loteamentos e incorporações em Búzios destinadas à venda com 8 unidades em estoque (2022: -).

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

(iii) Rio de Janeiro

Composto por unidades residenciais, próprias e adquiridas de terceiros, destinadas à venda, com 18 unidades em estoque (2022: 25 unidades em estoque)

(iv) Demais Regiões

Composto por unidades residenciais e vagas de garagem, próprias e adquiridas de terceiros destinadas à venda, com 14 unidades em estoque (2022: 15 unidades em estoque).

8.4 Adiantamento a fornecedores

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, essa rubrica está composta por adiantamentos para a aquisição de bens e serviços. Esses adiantamentos serão considerados como custo incorrido à medida que os bens e/ou serviços a que se referem forem obtidos e efetivamente aplicados na construção.

9 Propriedade para Investimentos

9.1 Imóveis para renda

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

Propriedade para Investimentos por Região (*)	2023	2022
Brasília	93.800	89.000
Minas Gerais	62.500	57.200
Rio de Janeiro	426.652	447.509
Goiás	16.800	14.500
Total	599.752	608.209

(*)18,75% dos Imóveis foram avaliados pelo Método da Capitalização da Renda e 81,25% dos Imóveis foram avaliados pelo Método Comparativo Direto.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

9.2 Métodos e estimativas para determinação do valor justo

Imóveis registrados pelo método comparativo (laudo de terceiro)

O método utilizado na determinação do valor justo de 81,25% dos imóveis, empregado pela Colliers Internacional do Brasil – empresa especializada com atuação em todo território nacional – foi o comparativo, através do qual o valor justo é obtido pela comparação de dados do mercado, relativos a outros imóveis que guardem similaridade com os imóveis ora apresentados, através de transações recentes ocorridas na região dos imóveis, ofertas disponíveis no mercado, bem como contatos com operadores do mercado e ponderados de acordo com a norma de avaliação vigente NBR 14653 – Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos. Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

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

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

Imóveis registrados por meio de fluxo de caixa descontado

O método utilizado na determinação do valor justo de 12,50% dos imóveis, empregado pela Colliers Internacional do Brasil - empresa especializada com atuação em todo território nacional - foi por meio de um fluxo de caixa descontado considerando uma taxa de vacância, os contratos atuais e a sua possibilidade de renovação, que utilizou como base a NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que trata dos procedimentos e metodologia aplicáveis na avaliação de imóveis urbanos.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

A avaliação do direito de uso dos imóveis registrados como propriedade para investimento, em 6,25% dos imóveis para renda - acabados, foi realizada por empresa especializada em dezembro de 2023, por meio de um fluxo de caixa descontado considerando uma taxa de vacância, os contratos atuais, as despesas de aluguéis e a sua possibilidade de renovação. O laudo foi elaborado pela UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes, empresa especializada com atuação em todo território nacional, que utilizou como base a NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que trata dos procedimentos e metodologia aplicáveis na avaliação de imóveis urbanos, além dos padrões de conduta e ética mencionados no Red Book (edição 2019) do RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors e nas normas do IVSC – International Valuation Standards Council. Foi utilizado o Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontando a uma taxa compatível com o Mercado.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

	Ano	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2034
Expectativa do IGP-M (Boletim Focus)	Taxa	2,80%	3,80%	3,90%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%

Taxa de vacância: 34%

Taxa de desconto: taxa referencial DI x Pré BM&F em 31 de dezembro de 2023

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

	Ano	2021	2022	2023				
	Taxa	4,58%	6,99%	4,60%				
	Ano	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2034
Expectativa do IGP-M	Taxa	4,07%	3,99%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%

Taxa de vacância: 28%

Taxa de desconto: taxa referencial DI x Pré BM&F em 31 de dezembro de 2022

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

9.3 Manutenção e reparos de imóveis para renda

Em 31 de dezembro de 2023, as despesas com manutenção e conservação dos imóveis para renda somaram R\$ 3.913 (em 2022: R\$ 3.479).

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

	2023	2022
Saldo inicial	608.209	703.813
(+) Adições decorrentes de reconhecimento de gastos/transferências	5.670	24.896
(+) Ajuste a valor justo	(14.127)	31.231
(-) Vendas	-	(114.560)
(-) Transferências	-	(37.171)
Saldo final	599.752	608.209

10 Obrigações 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
Rio de Janeiro	243.493	247.867
Espírito Santo	8.101	1.702
Búzios	4.689	7.048
Total	256.283	256.617

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

11 Obrigação Por Aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 as obrigações representadas pela aquisição de imóveis são demonstradas como se segue:

Obrigação Por Aquisição de imóveis	2023	2022
Estoques de imóveis a comercializar	300	300
Terreno para construção para venda - estoque de imóveis	25.004	26.485
Terreno: o pagamento está condicionado à emissão da licença da prefeitura	5.045	5.045
Total	30.349	31.830

	2023	2022
Circulante	1.780	1.249
Não Circulante	28.569	30.581

12 Obrigações a pagar sobre resultado de venda

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o montante de R\$ 32.870 referente a obrigações a pagar sobre resultado de venda (em 2022: R\$ 53.697). Esse valor faz parte dos contratos de aquisição dos terrenos e imóveis, em que fundo se compromete a pagar um percentual sobre o resultado dos empreendimentos adquiridos para incorporação, conforme sucesso de vendas.

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

13 Obrigação por aquisição de Ações

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

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Em 31 de março de 2020, através de Assembleia Geral Extraordinária, os sócios deliberaram pelo aumento de capital social da Companhia mediante a emissão privada de 8.818 novas ações ordinárias e nominativas pelo montante de R\$ 3.300, sendo integralizados em 2023 o valor de R\$ 260 (em 2022: R\$ 535), restando um saldo a integralizar de R\$ 1.375 (em 2021: R\$ 1.635) para essa subscrição.

Em 31 de dezembro de 2023 o fundo possui um saldo a integralizar no montante de R\$ 61.375 (em 2022: 61.635).

14 Patrimônio Líquido

14.1 Cotas de Investimento

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui um patrimônio líquido de R\$ 2.847.643 (em 2022: R\$ 2.675.838) representado por 1.021.512 (em 2022: 949.822) cotas de série única, nominativas, integralmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 2.268.055 (em 2022: R\$ 2.063.057). O valor patrimonial unitário da cota, acrescido dos resultados auferidos, é de R\$ 2.787,67 (em 2022: R\$ 2.817,20). No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, foram subscritas e integralizadas novas cotas, como segue:

Em 2023	Quantidade de Cotas	Valor da Cota	Total da Integralização
Em 27 de fevereiro de 2023	13.259	2.837,41	37.621
Em 28 de fevereiro de 2023	6.067	2.837,41	17.215
Em 01 de março de 2023	57	2.837,41	162
Em 17 de agosto de 2023	15.000	2.851,98	42.780
Em 18 de agosto de 2023	20.064	2.851,98	57.222
Em 20 de dezembro de 2023	11.845	2.899,63	34.345
Em 22 de dezembro de 2023	1.967	2.899,63	5.704
Em 26 de dezembro de 2023	3.431	2.899,63	9.949
	71.690		204.998

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Em 2022	Quantidade de Cotas	Valor da Cota	Total da Integralização
26 de janeiro de 2022	16.117	2.729,28	43.987
28 de janeiro de 2022	7.381	2.729,28	20.145
19 de dezembro de 2022	13.944	2.869,02	40.006
	37.442		104.138

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e após obtida prévia autorização da CVM, com o fim de captar recursos para aquisição de novos ativos para o patrimônio do Fundo.

15 Gerenciamento de Risco

Não obstante a diligência da Administradora e da Consultora Imobiliária em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Consultora Imobiliária mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os 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.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de risco que estão, sem limitação, descritos abaixo e detalhados no capítulo XII do regulamento do Fundo:

- (i) Risco de liquidez;
- (ii) Dificuldades financeiras do Incorporador/Construtor;
- (iii) Risco de crédito;
- (iv) Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios;
- (v) Riscos de mercado;
- (vi) Outros riscos exógenos ao controle da Administradora;
- (vii) Risco de desapropriação;
- (viii) Risco de patrimônio negativo.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

16 Política de distribuição de resultados

O Fundo deve distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos rendimentos (regime de caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, apuradas em balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta que justifique a apresentada pela Administradora.

No primeiro semestre de 2023, o Fundo apurou resultado positivo, pelo regime de caixa, de R\$ 109.481, que foi provisionado em 30 de junho de 2023 e pago aos cotistas em 18 de agosto de 2023. No segundo semestre foi apurado resultado positivo, pelo regime de caixa, de R\$ 60.332, que foi provisionado em 31 de dezembro de 2023 e o pagamento aos cotistas ocorrerá até o dia 28 de fevereiro de 2024.

No primeiro semestre de 2022, o Fundo apurou resultado positivo, pelo regime de caixa, de R\$ 127.216, foi provisionado e distribuído aos cotistas, sendo R\$ 91.998 em 30 de abril de 2022 e R\$ 35.218, em 30 de junho de 2022, pagos, respectivamente, em 06 de maio de 2022, a título de adiantamento, e em 31 de agosto de 2022. No segundo semestre foi apurado resultado positivo, pelo regime de caixa, de R\$ 81.802, sendo provisionado e distribuído aos cotistas o valor de R\$ 81.802, em 31 de dezembro de 2022 e o pagamento ocorrerá até o dia 28 de fevereiro de 2023.

A reconciliação entre o lucro contábil (regime de competência) e o lucro caixa-base para a distribuição dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro 2023 e 2022, está demonstrada a seguir:

Distribuição de Resultados	2023	2022
1º semestre		
(=) Lucro/Prejuízo líquido no exercício	123.921	164.739
(+/-) Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	-	(24.031)
(+/-) venda propriedades para investimento	-	3.060
(+/-) Ajuste de equivalência patrimonial	448	186
(+/-) Ajuste de lucro na venda de imóveis	(16.545)	(23.083)
(+/-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	683	8.391
Despesas/(receitas) não pagas/recebidas	974	(2.046)
(=) Lucro ajustado - base para cálculo da distribuição	109.481	127.216
Distribuído	109.481	127.416
% Distribuído	100%	100%

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

2º semestre

(=) Lucro/Prejuízo líquido no exercício	12.699	125.840
(+/-) Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	14.127	(7.199)
(+/-) Ajuste de equivalência patrimonial	(18.104)	267
(+/-) Ajuste de lucro na venda de imóveis	35.695	(26.092)
(+/-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.735)	(15.970)
Despesas/(receitas) não pagas/recebidas	17.650	4.956
(=) Lucro ajustado - base para cálculo da distribuição	60.332	81.802
Distribuído	60.332	81.802
% Distribuído	100%	100%

17 Rentabilidade

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

Exercício findo em	Patrimônio Líquido Médio	Valor de Cota	Quantidade média ponderada de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo (%) (*)	Rendimentos distribuídos (%) (**)
31/12/2023	2.819.463	2.787,67	987.991	5,10%	6,10%
31/12/2022	2.627.900	2.817,20	938.202	11,35%	7,47%

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

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

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

18 Emissões, amortizações e resgates de cotas

O Fundo poderá emitir novas e futuras cotas, nas condições que venham a ser aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 472/08, devendo a referida assembleia aprovar o teor do respectivo suplemento da emissão. A oferta das cotas de uma nova emissão poderá ocorrer de acordo com o disposto nas Instruções CVM nos 400 ou 476, conforme o disposto no respectivo suplemento.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

A critério da Administradora, as cotas subscritas poderão ser integralizadas em bens imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição de bens imóveis, conforme a política de investimentos do Fundo. Por se tratar de um fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, é proibido o resgate de cotas. As cotas do Fundo são negociadas exclusivamente em mercado de balcão organizado. Um único investidor não poderá subscrever a totalidade das cotas do Fundo. O empreendedor, construtor, incorporador ou loteador de bens integrantes do patrimônio do Fundo não poderá deter, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

19 Custódia e tesouraria

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

20 Remuneração da Administradora e da Consultora imobiliária

A Administradora e a Consultora Imobiliária recebem taxa de administração de 1% do patrimônio líquido ao ano, provisionada mensalmente, por dia útil, e paga mensalmente, por período vencido, até o décimo dia útil do mês subsequente.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo auferiu despesas com taxa de administração no montante de R\$ 1.108 e com taxa de gestão R\$ 26.602 (em 2022: taxa de administração no montante de R\$ 1.041 e com taxa de gestão de R\$ 24.976).

Há previsão para cobrança de taxa de performance correspondente a 12% do que exceder 100% do CDI + 2% a.a., a ser apurada conforme fórmula de cálculo definida no artigo 9º do Regulamento do Fundo. O Período da Performance do Fundo será a cada dois anos (bienal) a contar de 30/06/2021.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não ocorreu despesa de taxa de performance.

21 Divulgação de informações

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

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

22 Tributação

Os rendimentos auferidos pelo Fundo a serem distribuídos aos cotistas sujeitam-se à alíquota de 20% de Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

A carteira do Fundo não está sujeita a qualquer tributação, salvo aquela tratada no parágrafo anterior, e no caso de aplicação de recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, hipótese em que toda a carteira estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

O imposto, acima referido, incidente na carteira do Fundo, poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas do Fundo por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20%.

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

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 100 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos do imposto sobre a renda recolhidos na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

23 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a Administradora, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023, 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.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

24 Demandas Judiciais

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

Natureza das ações	2023	2022
Execuções fiscais referentes a débitos de IPTU - Shopping Città América	26.712	27.346
Rescisões de contratos de vendas de imóveis	607	876
Outros (a)	5.885	5.004
Total	36.204	33.225

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

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía contingências passivas com chances de perdas prováveis, relacionadas principalmente aos casos de ações de rescisão de promessas de compra e venda e ações indenizatórias, para as quais foi constituída provisão no montante de R\$ 1.935 (em 2022: R\$ 846) baseada na melhor estimativa apurada na data.

25 Partes Relacionadas

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

	2023		2022	
	Passivo	Despesa	Passivo	Despesa
Taxa de administração e custódia (a)	2.311	27.710	2.344	26.017

(a) Conforme descrito na Nota Explicativa nº 22, o Fundo paga taxa de administração de 1% ao ano à Administradora e à Consultora Imobiliária. Desse montante, 96% é devido à Consultora Imobiliária, parte relacionada do Fundo.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

26 Outras Receitas e Despesas

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

	2023	2022
Receitas		
Reversão de Provisão	-	11.047
Outras Receitas (a)	40.529	-
	40.529	11.047
Despesas		
Publicidade e Propaganda	(7.407)	(14.150)
Condomínio	(11.164)	(12.213)
Administrativas	(6.408)	(1.585)
Outras Despesas (b)	(55.872)	(471)
	(80.851)	(28.419)
Outras receitas e despesas	(40.322)	(17.372)

(a) Parte substancial destas receitas referem-se a atualização de permutas.

(b) Parte substancial destas despesas referem-se a ajuste a valor realizável do intangível.

27 Alterações estatutárias

Em 29 de abril de 2022, através da assembleia geral ordinária de cotistas foi aprovada as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 03 de janeiro de 2023, os cotistas aprovaram o ajuste da redação do caput do Artigo 9º do regulamento do Fundo para deixar claro que, para fins do cálculo da taxa de performance, são considerados os valores de patrimônio líquido do Fundo antes de provisionados os valores relativos à distribuição de rendimentos e provisão de performance e aprovaram a alteração do Artigo 60 do regulamento do Fundo, que trata da mecânica de apuração e distribuição dos rendimentos do Fundo.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 21 de junho de 2023, os cotistas deliberaram e aprovaram as seguintes matérias:

- a) redação do caput da redação do item “Imóveis-Alvo” do parágrafo 3º do artigo 1º do regulamento do Fundo, de modo a prever a aquisição de imóveis adquiridos em leilões judiciais e extrajudiciais; e
- b) alteração do artigo 13 do regulamento do Fundo, que trata sobre as atribuições do comitê de investimentos; e
- 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 xix, xx, xxi, xxii e xxiii, destacando os riscos decorrentes da aquisição de imóveis em leilões judiciais e extrajudiciais; e
- d) aprovar as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 19 de setembro de 2023 os cotistas aprovaram a 15ª emissão de cotas do Fundo destinada a investidores profissionais, que se deu pelo Rito Automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022. A quantidade máxima de cotas emitidas foi de 175.317 cotas e valor máximo foi de emissão: R\$ 500.000 e o mínimo de cotas emitidas foi de 1 cota e valor mínimo de R\$ 2.851, O preço de emissão foi de R\$2.851,9802, com prazo de distribuição de 180 dias da data de divulgação do anúncio de distribuição.

28 Instrumentos financeiros

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

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

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

28.1 Classificação de instrumentos financeiros

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

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos;
- Nível 2: inputs, exceto preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou o passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços); e
- Nível 3: inputs, para o ativo ou o passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

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

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

Ativos	2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	66.794	-	66.794
Certificado de Crédito Imobiliário (CRI)	-	136.348	-	136.348
Cotas de fundos de investimento imobiliários	-	249.571	45.589	295.160
Total do ativo	-	452.713	45.589	498.302

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Ativos	2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	45.664	-	45.664
Certificado de Crédito Imobiliário (CRI)	-	134.977	-	134.977
Cotas de fundos de investimento imobiliários	-	137.214	66.985	204.199
Total do ativo	-	317.855	66.985	384.840

29 Outros Assuntos

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 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.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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.

30 Eventos Subsequentes

Após a data base em 31 de dezembro de 2023 não houve eventos subsequentes que requeressem serem divulgados.

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

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável