

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

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

Demonstrações Financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de
2024 e 2023 com Relatório dos Auditores
Independentes

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	8
Demonstrações dos resultados	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



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

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 2024 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 2024, 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 9.1

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, mensurados pelo seu valor justo no montante de R\$ 581.018 mil, determinado com base em laudo de avaliação elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros fatores, premissas relevantes, conforme descrito na Nota Explicativa nº 9. Esses investimentos apresentam risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos. Devido à relevância dos saldos de propriedades para investimento e das estimativas efetuadas para mensurar seu valor justo, bem como o impacto que eventuais mudanças nas premissas dos laudos de avaliação poderiam ter sobre as demonstrações financeiras do Fundo, consideramos esse um assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (i) avaliação, 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 do laudo de avaliação; (ii) análise, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação; e (iii) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a sua 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 2024.

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	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimentos em imóveis em construção e acabados classificados na rubrica de Estoque de imóveis a comercializar no montante de R\$ 797.921 mil, que são avaliados pelo menor valor entre o custo de construção ou valor realizável líquido. A Administração do Fundo, periodicamente, avalia a existência de indicativos de redução no valor realizável líquido destes ativos, por meio de avaliação de valor estimado de vendas, no curso ordinário do negócio, menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda dos imóveis. Devido à relevância do saldo destes ativos, do elevado grau de julgamento envolvido na determinação do seu valor realizável líquido, bem como ao impacto que eventuais mudanças nas premissas das avaliações de valor realizável líquido poderiam ter sobre as demonstrações financeiras do Fundo, consideramos esse um assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (i) entendimento dos processos relevantes que estão relacionados a mensuração dos imóveis em construção; (ii) inspeção, com base em amostragem, dos contratos de venda e distratos ocorridos durante o exercício, assim como das correspondentes liquidações financeiras, quando aplicável; (ii) inspeção e avaliação, com base em amostragem, da documentação comprobatória dos itens apropriados aos custos incorridos dos empreendimentos imobiliários; (iii) 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 (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 estoque de imóveis em construção e acabados, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

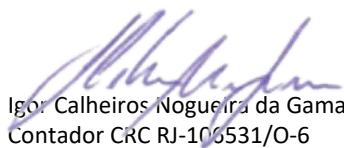
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

Rio de Janeiro, 28 de março de 2025

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



Igor Calheiros Nogueira da Gama
Contador CRC RJ-105531/O-6

OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ: 01.235.622/0001-61
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	4	53	0,00%	728	0,03%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	152.586	4,57%	66.794	2,35%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1	152.229	4,56%	136.348	4,79%
Contas a receber					
Contas a receber de alugueis	7	42.532	1,27%	43.842	1,54%
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7	(38.926)	(1,16)%	(40.339)	(1,42)%
Contas a receber por venda de imóveis	7	213.151	6,38%	265.579	9,33%
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7	(16.390)	(0,49)%	(14.131)	(0,50)%
Estoque de imóveis a comercializar					
Imóveis em construção pelo Fundo	8.1	655.247	19,61%	622.187	21,85%
Terrenos	8.2	540.797	16,18%	330.183	11,59%
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização	8.2	(28.989)	(0,87)%	-	0,00%
Imóveis acabados próprios e adquiridos de terceiros	8.3	142.674	4,27%	71.414	2,51%
Outras contas a receber					
Adiantamento a fornecedores	8.4	178.430	5,34%	150.299	5,28%
Outros valores a receber		9.408	0,28%	3.367	0,12%
Despesas antecipadas		7.071	0,21%	8.723	0,31%
		2.009.873	60,15%	1.644.994	57,78%
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber por venda de imóveis	7	685.261	20,50%	530.130	18,62%
Depósito judicial		723	0,02%	614	0,02%
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de fundos de investimento imobiliário	6.2	303.637	9,09%	295.160	10,37%
Cotas de capital e ações de SPE	6.3	207.342	6,20%	209.861	7,37%
		1.196.963	35,81%	1.035.765	36,38%
Investimentos					
Propriedades para Investimento					
Imóveis para renda acabados	9.1	581.018	17,39%	599.752	21,06%
Imóveis para renda em construção	9.1	9.953	0,30%	-	0,00%
		590.971	17,69%	599.752	21,06%
Intangível					
Potencial Reviver Centro		53.977	1,62%	45.417	1,59%
		53.977	1,62%	45.417	1,59%
Total do ativo		3.851.784	115,27%	3.325.928	116,81%
Passivo					
Circulante					
Obrigações por construção de imóveis	10	271.400	8,12%	256.283	9,00%
Obrigações por aquisição de imóveis	11	2.984	0,09%	1.780	0,06%
Obrigações por aquisição de cotas	13	60.745	1,82%	61.375	2,16%
Adiantamento de clientes		17.754	0,53%	18.954	0,67%
Obrigações a pagar sobre resultado de venda	12	33.437	1,00%	32.870	1,15%
Taxa de administração a pagar	20 e 24	2.828	0,08%	2.311	0,08%
Impostos e contribuições a recolher		248	0,01%	82	0,00%
Rendimentos a distribuir	16	59.812	1,79%	60.334	2,12%
Outras contas a pagar		21.567	0,66%	13.792	0,48%
		470.775	14,10%	447.781	15,73%
Não circulante					
Exigível ao longo prazo					
Provisão para contingências	25	4.037	0,12%	1.935	0,07%
Obrigações por aquisição de imóveis	11	34.963	1,05%	28.569	1,00%
		39.000	1,17%	30.504	1,07%
Total do passivo		509.775	15,27%	478.285	16,80%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	14	2.745.910	82,17%	2.268.055	79,65%
Rendimentos declarados		(2.720.231)	(81,40)%	(2.623.627)	(92,13)%
Resultados acumulados		3.316.330	99,23%	3.203.215	112,49%
Total do patrimônio líquido	14	3.342.009	100,00%	2.847.643	100,01%
Total do passivo e patrimônio líquido		3.851.784	115,27%	3.325.928	116,81%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**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 2024 e 2023**

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

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		50.209	45.979
(Reversão da provisão)/provisão para devedores duvidosos	7	441	(1.217)
Despesa com manutenção e conservação	9.3	(4.094)	(3.913)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	9.4	(18.734)	(14.127)
Outras receitas e despesas		1.214	542
Resultado líquido de propriedades para investimento		29.036	27.264
Imóveis em estoque			
Receitas de vendas de imóveis		537.018	683.312
Custo dos imóveis vendidos		(355.924)	(424.905)
Provisão para ajuste ao valor de realização		(28.989)	-
Despesas comerciais		(14.800)	(20.341)
Reversão da provisão/(provisão) para créditos de liquidação duvidosa sobre venda de imóveis	7	(2.259)	2.269
Resultado com rescisão de imóveis em estoque		(24.809)	(26.670)
Resultado líquido de imóveis em estoque		110.237	213.665
Investimentos de natureza imobiliária			
Resultado de equivalência patrimonial - cotas de capital e ações de SPE		(615)	(36.143)
Resultado líquido com investimentos de natureza imobiliária		(615)	(36.143)
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		16.929	15.978
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário	6.2	21.652	16.679
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário	6.2	(4.034)	(19.977)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		34.547	12.680
Resultado líquido de atividades imobiliárias		173.205	217.466
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5.1	10.050	9.619
		10.050	9.619
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas tributárias		(15.739)	(14.883)
Despesas de serviços profissionais		(8.118)	(7.289)
Despesas de taxa de administração e custódia	20 e 24	(31.387)	(27.710)
Taxa de fiscalização da CVM		(117)	(261)
Outras receitas e despesas	26	(14.779)	(40.322)
		(70.140)	(90.465)
Lucro líquido do exercício		113.115	136.620
Quantidade de cotas em circulação		1.191.101	1.021.512
Lucro por cota - R\$		94,97	133,74
Valor patrimonial da cota - R\$		2.805,81	2.787,67

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**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 2024 e 2023**

(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Rendimentos declarados	Resultados acumulados	Total
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
Rendimentos declarados	16	-	(169.813)	-	(169.813)
Em 31 de dezembro de 2023		2.268.055	(2.623.627)	3.203.215	2.847.643
Cotas de investimentos integralizadas	14.1	477.855	-	-	477.855
Resultado do exercício		-	-	113.115	113.115
Rendimentos declarados	16	-	(96.604)	-	(96.604)
Em 31 de dezembro de 2024		2.745.910	(2.720.231)	3.316.330	3.342.009

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 01.235.622/0001-61

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método indireto)**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		113.115	136.620
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa:			
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento		18.734	14.127
Variação monetária e juros recebidos		-	33.976
Receitas de vendas de imóveis	(537.018)	(683.312)	
Custo dos imóveis vendidos	355.924	424.905	
Provisão para ajuste ao valor de realização do estoque	28.989	-	
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário	4.034	19.977	
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	(10.050)	(9.619)	
(Reversão da provisão)/provisão para crédito de liquidação duvidosa	846	(2.276)	
Resultado de equivalência patrimonial - cotas de capital e ações de SPE	615	36.143	
Provisão para contingências	2.102	1.089	
Ajuste a valor realizável - intangível	-	25.907	
Ajuste de atualização de permuta	-	(38.680)	
Resultado na transferência de estoque para propriedades para investimento	-	(5.670)	
Variações em:			
Contas a receber de aluguéis	1.310	(1.526)	
Contas a receber por venda de imóveis (exceto propriedades para investimento)	434.315	573.184	
Depósito judicial	(109)	(304)	
Outros Valores a Receber	(6.041)	-	
Cotas de fundos de investimentos de renda fixa	(75.742)	(11.511)	
Estoque de imóveis a comercializar	(655.741)	(381.132)	
Cotas de fundos de investimentos imobiliário	(12.511)	(110.938)	
Cotas de capital e ações de SPE	1.904	3.253	
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	(15.881)	(1.371)	
Movimentação intangível	(8.560)	-	
Adiantamento a fornecedores	(28.131)	(4.751)	
Despesas antecipadas	1.652	6.073	
Adiantamento de clientes	(1.200)	(18.954)	
Obrigações por construção de imóveis	-	-	
Obrigações por aquisição de imóveis	7.598	(1.481)	
Obrigações por aquisição de cotas	(630)	(260)	
Obrigações a pagar sobre resultado de venda	567	(20.827)	
Taxa de administração a pagar	517	(33)	
Impostos e contribuições a recolher	166	(174)	
Outras contas a pagar	7.775	12.129	
Caixa líquido das atividades operacionais		(371.451)	(5.436)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Gastos com Propriedades para Investimento em Construção	(9.953)	(9.433)	
Caixa líquido das atividades de investimento		(9.953)	(9.433)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas	477.855	204.998	
Distribuição de rendimentos a cotistas	(97.126)	(191.283)	
Caixa líquido das atividades de financiamento		380.729	13.715
Variação de caixa e equivalentes de caixa		(675)	(1.154)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		728	1.882
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício		53	728

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 2024 e 2023

(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, regido pelos termos da resolução CVM nº 175/22, instrução CVM 516/11, alterações posteriores e pela lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993. O Fundo foi estabelecido com uma classe única de cotas (“classe”).

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 2024 e 2023, o Fundo focou no desenvolvimento e venda das unidades dos empreendimentos em estoque destacando-se a região do Rio de Janeiro, que contribuiu com 170 unidades líquidas vendidas, com foco nas vendas dos empreendimentos Bela Vista Ipanema, Glória Residencial e Be in Rio Tonelero. Além desta região, a região do Espírito Santo contribuiu com 23 vendas líquidas, sendo o maior número de vendas provenientes do empreendimento Costa, e por fim, a região de Búzios, que contribuiu com 32 vendas líquidas, entre a venda de casas e de lotes, sendo o maior número de vendas provenientes dos empreendimentos Aretê Toriba Sul C, Toriba Norte B e Alto Ybira.

O Fundo se destinará exclusivamente a investidores qualificados, pessoas físicas ou jurídicas, bem como fundos de investimento, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários em vigor.

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.

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.

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 2024 e 2023

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

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 pelas instruções emanadas da CVM.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Resolução CVM 175/2022, Instrução CVM 516/2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo, em conformidade com o CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, procedeu à reapresentação de determinados saldos dos valores correspondentes, originalmente apresentados nas demonstrações dos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, com o objetivo de proporcionar maior clareza e precisão na classificação dos fluxos de caixa. A correção refere-se à reconciliação do lucro líquido com o fluxo de caixa, ajustando os efeitos não caixa na venda de imóveis. O erro de classificação e apresentação, que não afeta o resultado do Fundo ou outras métricas importantes, e visa ajustar os montantes de 'Contas a receber por venda de imóveis (exceto propriedades para investimento)', 'Estoque de imóveis a comercializar' e 'Obrigações por construção de imóveis', não alterando o caixa líquido das atividades operacionais do exercício.

A Administradora do Fundo autorizou a emissão e divulgação das demonstrações financeiras do Fundo em 28 de março de 2025.

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 para negociação (mensurados a valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui 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 2024 e 2023

(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 pagamento 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 2024 e 2023 incluíam títulos e valores mobiliários utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

3.6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

As cotas de fundos de investimento imobiliários estão registradas pelo valor das cotas informado pelos administradores do respectivo fundo de investimento ou pela última

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 2024 e 2023

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

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 “Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário/ Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário”;

Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”)

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

Companhias investidas

As cotas e ações 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.

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.

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 2024 e 2023

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

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 2024 e 2023, os principais ativos sujeitos aos testes de *impairment* são os estoques imobiliários (vide Nota Explicativa nº 8).

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 20 da referida instrução. São evidências objetivas da perda de valor recuperável as seguintes informações: inadimplência ou atrasos do devedor, reestruturação de um valor devido o Fundo em condições não consideradas normais, indicativos de que o devedor ou emissor irá entrar em falência, mudanças negativas na situação de pagamentos dos devedores ou emissores e, por intermédio de dados observáveis, indicando que houve um declínio na mensuração dos fluxos de caixa esperados de um grupo de ativos financeiros.

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 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os principais ativos sujeitos aos efeitos de provisão para créditos de liquidação duvidosa refere-se ao contas a receber de aluguéis e venda de imóveis (vide Nota Explicativa nº 7).

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 2024 e 2023, seguem os valores constantes de depósitos bancários à vista:

	2024	2023
Depósitos bancários	53	708

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

5.1 Cotas de fundos de investimento de renda fixa

	2024	2023
Cotas de fundos de investimento de renda fixa (a)	152.586	66.794

- a) Em 31 de dezembro de 2024, referem-se a cotas dos fundos Opportunity Leblon Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI, no montante de R\$ 131.026 (em 2023: R\$3.216), Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, no montante de R\$ 19.642 (em 2023: R\$ 62.545), Fundo de Investimento em Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo, no montante de R\$ 1.634 (em 2023: não possuía aplicação), Caixa Pleno Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo, no montante de R\$ 283 (em 2023: R\$ 125), Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Caixa Giro MPE Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo, no montante de R\$ 1 (em 2023: R\$ 908).

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

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

São apresentados por:

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 2024 e 2023

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

6.1 Títulos de renda fixa

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

	2024	2023
(a) CRI Bramil	134.370	135.812
(b) CRI JFE	17.859	535
	152.229	136.347

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. Em 18 de janeiro de 2024 foram adquiridas mais 2.189 CRIs da OPEA via CETIP pelo montante de R\$ 2.522, em 16 de fevereiro de 2024 foram adquiridas mais 2.934 CRIs da OPEA via CETIP pelo montante de R\$ 3.380, em 11 de março de 2024 foram adquiridas mais 1.296 CRIs da OPEA via CETIP pelo montante de R\$ 1.493, em 19 de abril de 2024 foram adquiridas mais 150 CRIs da OPEA via CETIP pelo montante de R\$ 173, em 10 de maio de 2024 foram adquiridas mais 833 CRIs da OPEA via CETIP pelo montante de R\$ 960, em 14 de junho de 2024 foram adquiridas mais 593 CRIs da OPEA via CETIP pelo montante de R\$ 683, em 12 de julho de 2024 foram adquiridas mais 129 CRIs da OPEA via CETIP pelo montante de R\$ 149, em 12 de agosto de 2024 foram adquiridas mais 2.124 CRIs da OPEA via CETIP pelo montante de R\$ 2.447, em 12 de setembro de 2024 foram adquiridas mais 2.216 CRIs da OPEA via CETIP pelo montante de R\$ 2.553, em 10 de outubro de 2024 foram adquiridas mais 852 CRIs da OPEA via CETIP pelo montante de R\$ 981, em 13 de novembro de 2024 foram adquiridas mais 929 CRIs da OPEA via CETIP pelo montante de R\$ 1.070, em 06 de dezembro de 2024 foram adquiridas mais 725 CRIs da OPEA via CETIP pelo montante de R\$ 835. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), em aberto na carteira do Fundo, em 31 de dezembro de 2024 e 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 2024 e 2023

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

Emissor	Devedor	Coobrigação	Remuneração (ao mês)	Emissão	Aquisição	Vencimento	Valor de mercado 2024	Valor de mercado 2023	Descrição e garantia
Bramil Investimentos e Participações Ltda.	Cereais Bramil Ltda.	Não	Sênior: remuneração 110% CDI; Subordinado: remuneração IPCA + 12% a.a.	10/12/2018	11/02/2019	10/04/2048	134.370	135.812	(1)
Opea Securitizadora SA	João Fortes Engenharia SA	Não	CDI + 20,4127% a.a.	13/12/2023	28/12/2023	14/12/2027	17.859	535	(2)

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

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

6.2 Cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as cotas de fundos de investimento imobiliários eram compostas da seguinte forma:

Fundos	Instituição administradora	Quantidade de cotas		Valor	
		2024	2023	2024	2023
Dovel FII (a)	BRL Trust DTVM S.A.	55.906	55.920	36.534	45.589
BRIX FII (b)	BRL Trust DTVM S.A.	100.424	91.040	115.297	102.747
BAL FII (c)	BRL Trust DTVM S.A.	128.115	128.115	151.806	146.824
				303.637	295.160

(a) Refere-se à aplicação em cotas do Dovel Fundo de Investimento Imobiliário ("Dovel FII"), totalizando em 31 de dezembro de 2024 o montante de R\$ 36.534 (em 2023: R\$ 45.589), representando 84,19% (em 2023: 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.

(b) Refere-se à aplicação em cotas do Brix Fundo de Investimento Imobiliário ("Brix FII"), totalizando em 31 de dezembro de 2024 o montante de R\$ 115.297 (em 2023: R\$ 102.747), representando 84,58% (em 2023: 83,25%) de participação no referido fundo. Encontra-se avaliado pelo seu respectivo valor patrimonial consoante à cota divulgada pela administradora do fundo investido.

(c) Refere-se à aplicação em cotas do Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário ("Bal FII"), totalizando em 31 de dezembro de 2024 o montante de R\$ 151.806 (em 2022: R\$ 146.824), representando 90,68% (em 2023: 90,68%) 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 2024 e 2023

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

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o investimento em cotas de capital e ações de Sociedades de Propósito Específico era composto da seguinte forma:

SPE	2024			2023		
	% participação	Valor	Resultado de equivalência	% participação	Valor	Resultado de equivalência
19 de fevereiro (a)	99,99%	237	(63)	99,99%	299	(435)
Quatro de Janeiro (b)	99,99%	11.686	707	99,99%	10.179	(30.512)
XX de novembro (c)	70,00%	72.559	(953)	70,00%	76.226	(359)
Brasília Plaza (d)	99,83%	1.483	114	99,83%	1.368	95
Parque Taquari Empreendimentos (e)	99,99%	121.368	(420)	99,99%	121.789	(4.932)
Basiléia SPE Ltda (f)	100,00%	9	-	-	-	-
Total		207.342	(615)		209.861	(36.143)

(a) 19 de fevereiro Empreendimentos e Participações Ltda.

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

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 284.601.252 (em 2023: 284.601.252) cotas da 19 de fevereiro, correspondente a aproximadamente 99,99% (em 2023: 99,99%) do seu capital social. Esse investimento estava contabilizado em 31 de dezembro de 2024 e 2023 pelo método de equivalência patrimonial, no montante de R\$ 237 (em 2022: R\$ 299).

(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 2024 e 2023, aproximadamente 99% do patrimônio líquido da Quatro de Janeiro é composto por terrenos nos arredores da Vila do Pan, na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.

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

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 63.983.174 (em 2023: 63.183.174) cotas da Quatro de Janeiro, correspondente a aproximadamente 99,99% (em 2023: 99,99%) do seu capital social. Esse investimento estava contabilizado em 31 de dezembro de 2024 e 2023 pelo método de equivalência patrimonial, no montante de R\$ 11.686 (em 2023: R\$ 10.179).

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 2024 e 2023

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 315.912.258 (em 2023: 315.912.258) ações ordinárias da XX de novembro correspondente a aproximadamente 70% do seu capital social, totalizando o valor de R\$ 72.559 (em 2023: R\$ 76.226).

(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.

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 2024 e 2023

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

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 33.370.561 (em 2023: 33.370.561) cotas, correspondente a aproximadamente 99,89% (em 2022: 99,89%) do seu capital social, totalizando o valor de R\$ 1.483 (2023: R\$ 1.368).

(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 2024, o Fundo possuía 82.945 (em 2023: 82.945) ações ordinárias da Taquari, correspondente a aproximadamente 99,99% (em 2023: 99,99%) do seu capital social, totalizando o valor de R\$ 121.368 (em 2023: R\$ 121.789).

(f) .Basiléia SPE Ltda.

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

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 10.000 (em 2023: -) cotas, correspondente a aproximadamente 100,00% (em 2023: -) do seu capital social, totalizando o valor de R\$ 9.657 (em 2023: R\$ -).

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:

	2024	2023
Curto prazo		
Contas a receber de aluguéis	42.532	43.842
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa sobre aluguéis	(38.926)	(40.339)
Contas a receber por venda de imóveis	213.151	265.579
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa sobre venda de imóveis	(16.390)	(14.131)
	200.367	254.951
Longo Prazo		
Contas a receber por venda de imóveis	685.261	530.130

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

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 2024 e 2023

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

	Aluguéis	Vendas
Saldo em 31 de dezembro de 2022	39.122	17.624
Provisões Constituídas	5.367	911
Recuperação de crédito	(4.150)	(3.180)
Baixa da Confissão da dívida *	-	(1.224)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	40.339	14.131
Provisões Constituídas	-	2.309
Recuperação de crédito	(441)	(50)
Baixa da Confissão de dívida *	(972)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	38.926	16.390

* Em 2023 foi efetuada a baixa da confissão de dívida da permuta das unidades do Adolfo Mota. Em 2024 foi efetuada a baixa da confissão de dívida do Cardeal Leme.

8 Estoques de imóveis a comercializar

8.1 Imóveis em construção pelo Fundo

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

Estoque de imóveis em construção	2024	2023
Rio de Janeiro (a)	655.247	523.626
Búzios (b)	-	98.561
Total	655.247	622.187

Em 2024, encontram-se em construção 9 empreendimentos, sendo 100% no Rio de Janeiro (2023: 9 empreendimentos, sendo 59% no Rio de Janeiro e 41% em Búzios).

(a) “Rio de Janeiro”

A região, que no total contribui com aproximadamente 101.414 m² de área privativa, e que tem por objetivo principal o de construir para venda, consta com 59,58% das unidades vendidas (2023: 66,36%) e com cerca de 53,46% de evolução física acumulada dos empreendimentos (2023: 45,35%), dado que em 2024 tivemos novos lançamentos.

(b) “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 100% das unidades vendidas (2023: 34,78%) e concluídas (2023: 97,84%).

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 2024 e 2023

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

8.2 Terrenos

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os terrenos que o Fundo pretendia utilizar para compor o estoque de unidades imobiliárias para venda encontravam-se registrados pelo custo de aquisição, acrescidos dos encargos provenientes de obrigações contraídas para suas aquisições.

Unidade de Negócio	2024	2023
Armação de Búzios (i)	155.863	131.659
Espírito Santo (ii)	112.871	57.148
Rio de Janeiro (ii)	243.074	141.376
	511.808	330.183

(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 30% da carteira de Landbank do Fundo em 2024 (em 2023: 40%).

(ii) Espírito Santo

Terreno situado em Vila Velha, tendo como área um total de 470.315m² destinados a incorporação residencial no longo prazo, correspondente a 22% da carteira de Landbank do Fundo em 2024 (em 2023: 17%).

(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 47% dos investimentos em Landbank do Fundo em 2024 (em 2023: 43%).

8.3 Estoque de Imóveis acabados próprios e adquiridos de terceiros

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

Unidade de Negócio	2024	2023
Espírito Santo (i)	16.914	41.303
Búzios (ii)	91.790	14.428
Rio de Janeiro (iii)	31.023	12.737
Demais Regiões (iv)	2.947	2.946
Total	142.674	71.414

(i) Espírito Santo

Composto por unidades residenciais localizadas em Vitória/Vila Velha destinadas à venda, com 8 unidades em estoque (2023: 28 unidades em estoque).

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 2024 e 2023

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

(ii) Búzios

Composto por unidades em loteamentos e incorporações em Búzios destinadas à venda com 36 unidades em estoque (2023: 8 unidades em estoque).

(iii) Rio de Janeiro

Composto por unidades residenciais, próprias e adquiridas de terceiros, destinadas à venda, com 20 unidades em estoque (2023: 18 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 (2023: 14 unidades em estoque).

8.4 Adiantamento a fornecedores

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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 Acabados por Região (*)	2024	2023
Brasília	87.500	93.800
Minas Gerais	59.680	62.500
Rio de Janeiro	417.438	426.652
Goiás	16.400	16.800
Total	581.018	599.752

(*) 37,50% dos Imóveis foram avaliados pelo Método da Capitalização da Renda e 62,50% dos Imóveis foram avaliados pelo Método Comparativo Direto.

Propriedade para Investimentos Em Construção (**)	2024	2023
Rio de Janeiro	9.953	-
Total	9.953	-

(**) Propriedade para Investimento em Construção localizado na Região do Rio de Janeiro – RJ.

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 2024 e 2023

(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 62,50% 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 31,25% 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.

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

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 2024 e 2023

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

Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontando a uma taxa compatível com o Mercado.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Taxa de vacância: 36%

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

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

9.3 Manutenção e reparos de imóveis para renda

Em 31 de dezembro de 2024, as despesas com manutenção e conservação dos imóveis para renda somaram R\$ 4.217 (em 2023: R\$ 3.913).

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

	2024	2023
Saldo inicial	599.752	608.209
(+) Adições decorrentes de reconhecimento de gastos/transferências	9.953	5.670
(+) Ajuste a valor justo	(18.734)	(14.127)
Saldo final	590.971	599.752

10 Obrigações por construção de Imóveis

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 as obrigações representadas pela responsabilidade de finalização e entrega das unidades vendidas dos imóveis em construção são demonstradas como se segue:

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 2024 e 2023

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

Custo Orçado das Unidades a Apropriar	2024	2023
Rio de Janeiro	271.400	243.493
Espírito Santo	-	8.101
Búzios	-	4.689
Total	271.400	256.283

11 Obrigação por Aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 as obrigações representadas pela aquisição de imóveis são demonstradas como se segue:

Obrigação Por Aquisição de imóveis	2024	2023
Estoques de imóveis a comercializar	-	300
Terreno para construção para venda - estoque de imóveis	26.232	25.004
Terreno: o pagamento está condicionado à emissão da licença da prefeitura	11.715	5.045
Total	37.947	30.349
	2024	2023
Circulante	2.984	1.780
Não Circulante	34.963	28.569

12 Obrigações a pagar sobre resultado de venda

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 33.437 referente a obrigações a pagar sobre resultado de venda (em 2023: R\$ 32.870). Esse valor faz parte dos contratos de aquisição dos terrenos e imóveis, em que o Fundo se compromete a pagar um percentual sobre o resultado dos empreendimentos adquiridos para incorporação, conforme sucesso de vendas.

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

13 Obrigação por aquisição de Ações

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

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 2024 e 2023
(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 2024 o valor de R\$ 630 (em 2023: R\$ 260), restando um saldo a integralizar de R\$ 745 (em 2023: R\$ 1.375) para essa subscrição.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui um saldo a integralizar no montante de R\$ 60.745 (em 2023: 61.375).

14 Patrimônio Líquido

14.1 Cotas de Investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui um patrimônio líquido de R\$ 3.342.009 (em 2023: R\$ 2.847.643) representado por 1.191.101 (em 2023: 1.021.512) cotas de série única, nominativas, integralmente subscritas e integralizadas. O valor patrimonial unitário da cota, acrescido dos resultados auferidos, é de R\$ 2.805,81 (em 2023: R\$ 2.787,67).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, foram subscritas e integralizadas novas cotas, como segue:

Em 2024	Quantidade de Cotas	Valor da Cota	Total da Integralização
15 de fevereiro de 2024	70.381	2.798,10	196.933
06 de março de 2024	330	2.798,10	923
03 de junho de 2024	28.091	2.847,85	79.999
16 de setembro de 2024	12.741	2.825,58	36.000
11 de outubro de 2024	35.391	2.825,58	100.000
22 de novembro de 2024	22.655	2.824,94	64.000
	169.589		477.855
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 2024 e 2023

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

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.

14.2 Negociação de cotas

As cotas do Fundo são admitidas à negociação no mercado secundário, única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") com o código (ticker) FTCE11.

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 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.

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.

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 2024 e 2023

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

No primeiro semestre de 2024, o Fundo apurou resultado positivo, pelo regime de caixa, de R\$ 38.732, e foi provisionado em 30 de junho de 2024 o valor de R\$ 36.795 e pago aos cotistas. No segundo semestre foi apurado resultado positivo, pelo regime de caixa, de R\$62.957 e foi provisionado em 31 de dezembro de 2024 o valor de R\$59.809 e o pagamento aos cotistas subsequentemente conforme prazo definido em regulamento.

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 foi efetuado em 29 de fevereiro de 2024.

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 2024 e 2023, está demonstrada a seguir:

Distribuição de Resultados	2024	2023
1º semestre		
(=) Lucro/Prejuízo líquido no exercício	83.541	123.921
(+/-) Ajuste de equivalência patrimonial	934	448
(+/-) Ajuste de lucro na venda de imóveis	(38.986)	(16.545)
(+/-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(481)	683
Despesas/(receitas) não pagas/recebidas	(6.276)	974
(=) Lucro ajustado - base para cálculo da distribuição	38.732	109.481
Distribuído	36.795	109.481
% Distribuído	95%	100%
2º semestre		
(=) Lucro/Prejuízo líquido no exercício	29.574	12.699
(+/-) Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	18.734	14.127
(+/-) Ajuste de equivalência patrimonial	(318)	(18.104)
(+/-) Ajuste de lucro na venda de imóveis	(26.456)	35.695
(+/-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.574)	(1.735)
Despesas/(receitas) não pagas/recebidas	42.997	17.650
(=) Lucro ajustado - base para cálculo da distribuição	62.957	60.332
Distribuído	59.809	60.332
% Distribuído	95%	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:

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 2024 e 2023

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

Exercício findo em	Patrimônio Líquido Médio	Valor de Cota	Quantidade média ponderada de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo (%) (*)	Rendimentos distribuídos (%) (**)
31/12/2024	3.166.398	2.805,81	1.119.560	3,62%	3,11%
31/12/2023	2.819.463	2.787,67	987.991	5,10%	6,10%

(*) 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 patrimônio do Fundo será representado pelas cotas do Fundo, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos no regulamento ou prospecto referente a cada emissão de cotas do Fundo.

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

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

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

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

A aquisição das cotas do Fundo pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do regulamento e, se houver, do prospecto de cada emissão, em especial às disposições relativas à política de investimento.

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 2024 e 2023

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

A Administradora e a Gestora, poderão, em conjunto, mediante orientação da Consultora Especializada deliberar por realizar novas emissões das cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 600.000, corrigido anualmente de acordo com a variação acumulada, desde que positiva, desde a data de encerramento da primeira emissão do Fundo, não se considerando, para estes fins, as cotas da primeira emissão 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 perceberá pela prestação de seus serviços de administração, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos outros ativos e ativos Imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, uma remuneração equivalente a 0,04% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10, valor este que será atualizado anualmente, a partir de abril de 2021, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Pelos serviços de consultoria, a Consultora Especializada fará jus a uma remuneração equivalente a 0,96% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

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

A Consultora Especializada fará jus a uma taxa de performance, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, correspondente a 12%. A taxa de performance será calculada com base na fórmula do item 6.4 do regulamento do Fundo.

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo auferiu despesas com taxa de administração no montante de R\$ 1.255 e taxa de consultoria no montante de R\$ 30.132 (em 2023: taxa de administração no montante de R\$ 1.108 e com taxa de consultoria de R\$ 26.602).

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 2024 e 2023

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

21 Divulgação de informações

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

22 Tributação

Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de Imposto de Renda (IR) e Imposto sobre Operação Financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira do Fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do Fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

Dos cotistas do Fundo

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

Isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 100 cotistas, são isentos de imposto de renda na fonte.

Imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais, estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

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

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

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 2024 e 2023

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

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

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

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

23 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Administradora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não contratou os serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda., relacionados aos fundos por ela administrado, que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

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	2024	2023
Execuções fiscais referentes a débitos de IPTU - Shopping Città América	22.447	26.712
Rescisões de contratos de vendas de imóveis	1.007	607
Outros (a)	7.009	5.885
Total	30.463	36.204

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

Em 31 de dezembro de 2024, 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\$ 4.037 (em 2023: R\$ 1.935) baseada na melhor estimativa apurada na data

25 Partes Relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, foram efetuadas as seguintes operações com parte relacionadas:

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 2024 e 2023

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

	2024		2023	
	Passivo	Despesa	Passivo	Despesa
Taxa de administração e custódia (a)	2.828	31.387	2.311	27.710

(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, 0,96% é devido à Consultora Imobiliária, parte relacionada do Fundo.

26 Outras Receitas e Despesas

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as outras receitas e despesas são demonstradas como se segue:

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valor	% PL Médio	2023	% PL Médio
Receitas				
Outras Receitas	26.547	0,84%	40.529	1,44%
	26.547	0,84%	40.529	1,44%
Despesas				
Publicidade e Propaganda	(9.293)	-0,29%	(7.407)	-0,26%
Condomínio	(12.561)	-0,40%	(11.164)	-0,40%
Administrativas	(1.362)	-0,04%	(6.408)	-0,23%
Outras Despesas	(18.110)	-0,57%	(55.872)	-1,98%
	(41.326)	-1,31%	(80.851)	-2,87%
Outras receitas e despesas	(14.779)	-0,83%	(40.322)	-1,43%

27 Alterações estatutárias

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.

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

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 2024 e 2023

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

- 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.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 22 de agosto de 2024 os cotistas aprovaram a 16ª 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 70.633 cotas e valor máximo foi de emissão: R\$ 200.002 e o mínimo de cotas emitidas foi de 400 cota e valor mínimo de R\$ 1.133, O preço de emissão foi de R\$ 2.831,5682, com prazo de distribuição de 180 dias da data de divulgação do anúncio de distribuição.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 18 de dezembro de 2024 os cotistas aprovaram a 17ª 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 77.878 cotas e valor máximo foi de emissão: R\$ 220.001 e o mínimo de cotas emitidas foi de 400 cota e valor mínimo de R\$ 1.130, O preço de emissão foi de R\$ 2.824,9438, 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.

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 2024 e 2023

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

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

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

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	2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	152.586		152.586
Certificado de Crédito Imobiliário (CRI)	-	152.229		152.229
Cotas de fundos de investimento imobiliários	-	267.102	36.535	303.637
Total do ativo	-	571.917	36.535	608.452

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 2024 e 2023

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

Ativos	2023			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
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

29 Eventos Subsequentes

Após a data base em 31 de dezembro de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem serem divulgados.

Luiz Carlos Altemari

Contador - CRC 1SP16561-7

Marcelo Vieira Franscisco

Diretor Responsável