

Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 42.273.290/0001-97)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Demonstrações Financeiras 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
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa – método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro

20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil

Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil

Telefone +55 (21) 2207-9400

kpmg.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos cotistas e à Administradora do

Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 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 Balassiano 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.

Mensuração dos imóveis em construção

Conforme Notas Explicativas nº 3.7 e 7.1

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimentos em imóveis em construção classificados na rubrica de Estoque de imóveis a comercializar no montante de R\$ 217.423 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 do desenho dos controles internos relevantes que envolvem 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, 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.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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-106531/O-6

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

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
<u>Circulante</u>					
Caixas e equivalentes de caixa	5	15.000	9,50%	11.898	7,98%
Disponibilidades		2	0,00%	1	0,00%
Depósitos à vista		2	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundos de investimentos liquidez diária		14.998	9,50%	11.897	7,98%
Itaú Soberano RF Simples FICFI		14.722	9,33%	11.897	7,98%
FI RF BRL Ref DI LP		276	0,17%	-	0,00%
Contas a receber	6	28.529	18,07%	12.295	8,24%
Contas a receber por venda de imóveis		28.529	18,07%	12.295	8,24%
Estoques de imóveis a comercializar	7	217.423	137,65%	200.623	134,53%
Imóveis em construção		217.423	137,65%	200.623	134,53%
Outras contas a receber		2.162	1,36%	3.469	2,33%
Despesas antecipadas		2.006	1,27%	3.469	2,33%
Outras contas a receber		156	0,09%	-	0,00%
<u>Não Circulante</u>					
Realizável ao longo prazo		21	0,02%	-	0,00%
Contas a receber por venda de imóveis	6	21	0,02%	-	0,00%
Total do ativo		263.135	166,60%	228.285	153,08%
Passivo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
<u>Circulante</u>					
Obrigações por construção de imóveis	8	49.619	31,42%	57.698	38,68%
Adiantamento de clientes	9	42.129	26,67%	19.554	13,11%
Rendimentos a distribuir		9.257	5,86%	-	0,00%
Custo de imóveis em construção a pagar		2.992	1,89%	1.853	1,24%
Resilição a pagar		837	0,53%	-	0,00%
Adiantamento de Recebíveis		250	0,16%	-	0,00%
Auditoria e custódia		79	0,05%	30	0,02%
Taxa de administração	10	12	0,01%	11	0,01%
Consultoria e assessoria	10	12	0,01%	11	0,01%
Total do passivo		105.187	66,60%	79.157	53,07%
<u>Patrimônio líquido</u>					
Cotas integralizadas	12	148.685	94,14%	148.685	99,70%
Resultados acumulados		26.574	16,82%	443	0,30%
Rendimentos declarados		(17.311)	(10,96%)	-	0,00%
Total do patrimônio líquido		157.948	100,00%	149.128	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		263.135	166,60%	228.285	153,07%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

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
Imóveis em estoque		26.846	3.812
Receita de vendas de imóveis		67.301	26.092
Custo dos imóveis vendidos		(34.749)	(17.946)
Despesa com resilição de bens		(2.311)	(1.656)
Despesa com descontos concedidos		(23)	-
Receita com juros moratórios		136	4
Despesas Comerciais		(3.508)	(2.682)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		26.846	3.812
Outros ativos financeiros	5.1	758	487
Resultados com cotas de fundos de renda fixa		758	487
Despesas operacionais		(1.473)	(2.825)
Despesas com publicidade	15	(762)	(1.723)
Imposto predial e territorial urbano (IPTU)		(274)	(34)
Consultorias e assessorias	15	(163)	(572)
Taxa de administração e gestão	10 e 15	(138)	(132)
Auditoria e custódia	15	(70)	(68)
Taxa de fiscalização da CVM	15	(29)	(108)
Cartório	15	(3)	(67)
Despesas legais	15	-	(90)
Outras despesas operacionais	15	(34)	(31)
Resultado do exercício		26.131	1.474
Quantidades de cotas em circulação		141.279	141.279
Resultado por cota - R\$		184,96	10,43
Valor patrimonial da cota - R\$		1.117,99	1.055,56

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

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	Resultado acumulado	Patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2022		76.000	-	(1.031)	74.969
Integralizações de novas cotas	13	72.685		-	72.685
Resultado do exercício		-	-	1.474	1.474
Saldo em 31 de dezembro de 2023		148.685	-	443	149.128
Resultado do exercício		-	-	26.131	26.131
Rendimentos declarados	11	-	(17.311)	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024		148.685	(17.311)	26.574	157.948

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

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

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de despesas legais	-	(90)
Pagamento de despesas com publicação	(762)	(1.723)
Pagamento de despesas com resilição de bens	(1.038)	(1.656)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(21)	(70)
Pagamento de despesas comerciais	(2.045)	(2.682)
Recebimento de juros moratórios	136	2
Recebimento por venda de imóveis	50.602	29.347
Recebimentos por adiantamentos de clientes	22.825	2.751
Pagamentos de imóveis em construção	(58.660)	(84.959)
Rendimentos cotas de fundos de renda fixa com liquidez diária	758	487
Pagamento de taxa de administração e gestão	(137)	(132)
Pagamento de consultoria e assessoria	(162)	(572)
Pagamento de cartório	(3)	(67)
Pagamento de IPTU	(274)	(34)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(29)	(108)
Pagamento de outras despesas	(34)	(31)
Caixa líquido das atividades operacionais	11.156	(59.537)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Despesas antecipadas	-	(3.294)
Caixa líquido das atividades de investimento	-	(3.294)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Integralização de novas cotas	-	72.685
Pagamento da distribuição de rendimentos	(8.054)	-
Caixa líquido das atividades de financiamentos	(8.054)	72.685
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.102	9.854
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	11.898	2.044
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	15.000	11.898

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

1. Contexto operacional

O Opportunity Balassiano Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela 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 constituído em 1º de junho de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 1º de outubro de 2021.

O Fundo destina-se exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

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

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo conta ainda com os serviços de consultoria especializada prestados pela Opportunity Métrica Ltda., a qual é responsável pela prospecção, construção e desenvolvimento dos ativos integrantes da carteira do Fundo, análise de ativos imobiliários e recomendação ao Administrador dos Ativos-Alvo para integrarem a carteira do Fundo, coordenação e cobrança dos direitos a receber pelo Fundo, tomada de decisões estratégicas, incluindo a negociação de valores e eventuais débitos com os devedores, controle de caixa do Fundo, gerenciamento e condução das estratégias de produto, venda e marketing dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bem como a contratação de escritórios de advocacia especializados para realização das cobranças judiciais e extrajudiciais, quando necessário.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da CVM, incluindo a Resolução CVM 175/2022, Instrução CVM nº 516/11 e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de março de 2025.

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

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 são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

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

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

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.

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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. Contas a receber por venda

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.

3.7. Estoques de imóveis a comercializar

Imóveis em construção pelo Fundo

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

Imóveis acabados

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

3.8. Outros ativos circulantes

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

3.9. 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.

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

3.10. Outros passivos circulantes

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

3.11. 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 e as contas a receber de venda de imóveis (vide Notas Explicativas nos 6 e 7).

3.12. Uso de estimativas e julgamentos

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

3.13. Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

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

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

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

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

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

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

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

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

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

(vi) Risco tributário – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo,

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

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

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

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

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

(xii) Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total,

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

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

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

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

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

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

5. Caixa e equivalente de caixa

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, seguem os valores constantes de depósitos bancários à vista:

	2024	2023
Depósitos bancários	2	1

5.1 Cotas de fundos de investimento em renda fixa

	2024	2023
Cotas de fundos de investimento em renda fixa (a) /(b)	14.998	11.897

- a) O Fundo Itaú Soberano RF Simples Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ 06.175.696/0001-73, é atrelado à variação do CDI e possui liquidez diária.
- b) O Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo devidamente registrado no CNPJ 15.348.108/0001-47, é atrelado à variação do CDI e possui liquidez diária.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo registrou um ganho de R\$ 758 (R\$ 487 em 2023) na rubrica “Resultados com cotas de fundos de renda fixa”.

6. Contas a receber por venda

Representam os valores a receber de clientes por venda de unidades imobiliárias concluídas e de unidades imobiliárias não concluídas, atualizadas monetariamente com base na variação do Índice Nacional de Custo da Construção (“INCC”) como segue:

Curto prazo	2024	2023
Contas a receber por venda de imóveis	57.708	71.092
(-) Receita orçada das unidades a apropriar	(29.179)	(58.797)
	28.529	12.295
Longo Prazo		
Contas a receber por venda de imóveis	43	-
(-) Receita orçada das unidades a apropriar	(22)	-
	21	-

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

7. Estoques de imóveis a comercializar

7.1 Imóveis em construção

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

Custos incorridos a apropriar	2024	2023
Tijuca	5.778	18.557
Ipanema	211.645	182.066
	217.423	200.623

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, encontram-se em construção 4 empreendimentos, sendo 97% em Ipanema e 3% na Tijuca, com objetivo principal o de construir para venda

8. Obrigação 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:

Custo orçado das unidades a apropriar	2024	2023
Tijuca	477	8.005
Ipanema	49.142	49.693
	49.619	57.698

9. Adiantamentos de clientes

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 os adiantamentos de clientes de unidades vendidas dos imóveis em construção são demonstradas como se segue:

Adiantamentos de clientes	2024	2023
Ipanema	42.129	19.554
	42.129	19.554

10. Taxa de administração

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

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

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

Não é devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

A despesas de taxa de administração reconhecida no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 138 (R\$ 132 em 2023).

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago com observância da preferência das Cotas A e das Cotas B ao recebimento do Benchmark das Cotas A e do Benchmark das Cotas B, constantes no seu regulamento.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 20º (vigésimo) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

Distribuição de resultados	2024	2023
(=) Lucro (prejuízo) líquido no exercício	26.131	1.474
(+/-) Ajuste de lucro na venda de imóveis	(9.250)	(3.849)
Despesas/(receitas) não pagas/recebidas	1.342	1.647
(=) Resultado ajustado - base para cálculo da distribuição	18.223	(728)
Rendimentos declarados	17.311	-
Rendimentos a distribuir	(9.257)	-
Rendimentos brutos pagos nos exercícios	8.054	-
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,00%	0,00%

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve resultado a distribuir, considerando que o resultado apurado conforme regime caixa foi negativo.

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

12. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido está composto de 141.279 cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R\$ 1.117,99 cotas, que representa um patrimônio líquido de R\$ 157.948 (141.279 cotas, com valor unitário de R\$ 1.055,56 cotas, que representa um patrimônio líquido de R\$ 149.128 em 2023), divididos em classes de cotas conforme quadro abaixo:

Em 31 de dezembro de 2024:

Classes de cotas	Quantidades de cotas por classes	Valor unitário da cota por classes	Patrimônio líquido por classes
Cotas A	2.000,00	1.000,00	2.000
Cotas B	116.040,00	1.269,62	147.327
Cotas C	23.239,00	370,98	8.621
Total	141.279,00		157.948

Em 31 de dezembro de 2023:

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

13. Emissões, amortização, resgates de cotas

Emissões de cotas

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

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

As cotas A preferem às cotas B para efeito de amortização, na distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo e no pagamento do saldo de liquidação do Fundo, sendo que as cotas B, por sua

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

vez, preferem às cotas C para efeito de amortização, na distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo e no pagamento do saldo de liquidação do Fundo. As cotas A terão como objetivo de retorno o rendimento do CDI acrescido de juros de 3,5% (três e meio por cento) ao ano. As cotas B terão como objetivo de retorno o rendimento do CDI. O *benchmark* das cotas A e das cotas B não constituem compromisso ou promessa de rentabilidade, de modo que os detentores de cotas A e de cotas B somente receberão quaisquer rendimentos oriundos da valorização das suas respectivas cotas se os rendimentos apurados pelo Fundo forem suficientes para tanto.

Amortização e resgate de cotas

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

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

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não ocorreram amortizações de cotas.

Integralizações de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve integralização de cota.

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

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

14. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a rentabilidade apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo, adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no período, foi positiva em 17,52% (em 2023 foi positiva em 1,97%), sendo que a rentabilidade por classes está sendo apresentada conforme abaixo:

Exercício em 31 de dezembro de 2024:

Classes de cotas	Tipo / natureza	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade acumulada (*)
Cotas A	Escritural /nominativas	2.185	14,77%
Cotas B	Escritural /nominativas	151.364	10,88%
Cotas C	Escritural /nominativas	3.230	42.278,26%

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

15. Despesas operacionais

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

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valor	% PL Médio	Valor	% PL Médio
Imposto predial e territorial urbano (IPTU)	(274)	0,17%	(34)	0,03%
Publicidade e propaganda	(762)	0,49%	(1.723)	1,46%
Consultorias e Assessorias	(163)	0,10%	(572)	0,49%
Taxa de administração	(138)	0,09%	(132)	0,11%
Auditoria e Custódia	(70)	0,04%	(68)	0,06%
Taxa de fiscalização da CVM	(29)	0,02%	(108)	0,09%
Cartório	(3)	0,00%	(67)	0,06%
Despesas legais	-	0,00%	(90)	0,08%
Outras despesas operacionais	(34)	0,02%	(31)	0,03%
Total	(1.473)	0,94%	(2.825)	2,40%

Patrimônio líquido médio: R\$ 156.779

16. Tributação

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

De acordo com a referida instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Conforme o art. 36 da Instrução Normativa RFB nº 1585, emitida pela Receita Federal em 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos Fundos, de investimentos imobiliários, em aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas exceto os rendimentos obtidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Investidores estrangeiros

Os rendimentos pagos à cotistas residentes e domiciliados em países considerados não paraíso fiscal são tributados em 15% e para os residentes e domiciliados em países considerados como paraíso fiscal são tributados em 20%, conforme Instrução Normativa RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015.

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:

- 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.

17. Demandas judiciais

As contingências passivas, classificadas com risco possível de perda, baseadas conforme opinião dos consultores jurídicos do Fundo, não foram provisionadas e estão representadas pelo montante de R\$ 10.

18. Serviços de custódia, tesouraria, distribuição e gestão

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

19. Partes relacionadas

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

	2024		2023	
	Passivo	Despesa	Passivo	Despesa
Taxa de administração (a)	12	138	11	132
	Passivo	Despesa	Passivo	Despesa
Taxa de Consultoria Especializada (a)	12	138	11	132

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

20. Alteração estatutária

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 28 de março de 2024 os cotistas aprovaram, por unanimidade, a 7ª emissão de cotas do Fundo, destinada a investidores profissionais. A oferta não estava sujeita à regulamentação, conforme o artigo 8º, II da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, e, por ser realizada de forma privada e destinada exclusivamente aos cotistas do Fundo, não contou com a participação de distribuidor. A quantidade máxima de cotas emitidas foi de 148.967 (cento e quarenta e oito mil, novecentas e sessenta e sete) Novas Cotas, sendo 17.238 (dezessete mil, duzentas e trinta e oito) Cotas A, 116.231 (cento e dezesseis mil, duzentas e trinta e uma) Cotas B e 15.498 (quinze mil, quatrocentas e noventa e oito) Cotas C, enquanto a quantidade mínima foi de 3 (três) Novas Cotas, sendo 1 (uma) Cota A, 1 (uma) Cota B e 1 (uma) Cota C; o valor máximo da emissão foi de R\$ 190.001, enquanto o valor mínimo foi de R\$ 4, sendo os preços unitários fixados em R\$ 1.160,25 (mil, cento e sessenta reais e vinte e cinco centavos) para a Cota A, R\$ 1.290,54 (mil, duzentos e noventa reais e cinquenta e quatro centavos) para a Cota B e R\$ 1.290,54 (mil, duzentos e noventa reais e cinquenta e quatro centavos) para a Cota C. O prazo máximo para subscrição das cotas foi de 24 meses.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 05 de novembro de 2024 os cotistas aprovaram, por unanimidade, a 8ª emissão de cotas do Fundo, destinada a investidores profissionais. A oferta foi distribuída publicamente sob o Rito Automático de Distribuição, conforme disposto no artigo 26, VII da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("RCVM 160"), tendo como distribuidor líder a Administradora do Fundo ("Distribuidor"), a qual, por ser responsável pela administração do Fundo, não recebeu qualquer remuneração pela distribuição da 8ª Emissão, eliminando, assim, qualquer potencial conflito de interesses previsto no artigo 34 da ICVM 472. A quantidade máxima de cotas emitidas foi de , 23.039 (vinte e três mil e trinta e nove) novas Cotas B e a quantidade mínima foi de 100 (cem) novas Cotas B, com valor máximo da emissão de R\$ 30.000 e valor mínimo de R\$ 130, sendo o preço unitário de cada Cota B de R\$ 1.302,17 (mil, trezentos e dois reais e dezessete centavos), enquanto o preço de integralização correspondeu ao valor da Cota B vigente no dia da efetiva disponibilidade dos recursos pelo investidor, com investimento mínimo por investidor fixado em R\$ 1.302,17 (mil, trezentos e dois reais e dezessete centavos). O prazo máximo para subscrição das cotas foi de 180 dias.

21. Instrumentos Financeiros

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

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.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

<u>Ativos</u>	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>TOTAL</u>
Cotas de fundos de renda fixa	-	14.998	-	14.998
<u>Total do ativo</u>	<u>-</u>	<u>14.998</u>	<u>-</u>	<u>14.998</u>

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023:

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

22. Divulgação de informações

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

23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Informamos que a administradora, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não contratou os serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo por ela administrado, que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

24. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. Até a data destas demonstrações financeiras, o Fundo ainda não estava adaptado. A Administradora está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

25. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

Luiz Carlos Altemari
Contador - CRC 1SP16561-7

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Responsável