

Demonstrações Financeiras

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

31 de dezembro de 2018 e 2017
com Relatório do Auditor Independente

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	8
Demonstrações dos resultados.....	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. "Administradora")

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder à nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 9. Para determinadas propriedades para investimento, a Administradora do Fundo contrata especialista externo para determinação do seu valor justo, ao menos uma vez ao ano, e é utilizado o método comparativo direto, ou método evolutivo quando a utilização do primeiro método não é possível em função das características da propriedade para investimento. Para as demais propriedades para investimento, seu valor justo foi determinado pela Administradora do Fundo, com base em fluxos de caixa descontados. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação de algumas premissas adotadas na elaboração dos fluxos de caixa descontados, tais como o valor de locação esperado para as unidades não locadas e as taxas de desconto praticadas.

Como nossa auditoria tratou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria sobre a determinação do valor justo das propriedades para investimento incluíram, mas não foram limitados a:

- Envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo de determinada amostra das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- Análise da exatidão dos dados sobre determinada amostra das propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração;

- Com o intuito de verificar a existência, realização de visita à determinada amostra das propriedades para investimento do Fundo;
- Revisão das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo;
- Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações; e
- Avaliação da adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo das propriedades para investimento na nota explicativa nº 9 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a determinação do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Mensuração dos estoques de imóveis a comercializar

O Fundo possui investimentos imobiliários, classificados na categoria de estoque de imóveis a comercializar, que são mensurados pelo valor de custo de aquisição. A determinação do valor dos estoques é avaliada com base no andamento das obras e contempla a utilização de julgamentos e premissas por parte da Consultoria Imobiliária contratada, e revisadas pela Administradora do Fundo. Devido ao fato da determinação do valor dos estoques estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria tratou esse assunto

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

- Com base em amostragem, análise dos contratos dos imóveis vendidos durante o exercício e verificação das respectivas liquidações em extrato de conta corrente;
- Verificação do laudo, preparado pela Consultoria Imobiliária, do andamento das obras;
- Comparação do valor realizado de venda das unidades com a tabela de venda e o custo dos estoques; e
- Avaliação da adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre a mensuração dos estoques de imóveis a comercializar na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

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

Distribuição de rendimentos aos cotistas

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administradora do Fundo para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Conforme divulgado na nota explicativa nº 17, em 31 de dezembro de 2018, a Administradora do Fundo apurou o montante de R\$54.580 mil, tendo sido pago o montante de R\$17.489 mil, dentro do exercício. O saldo remanescente, no montante de R\$37.091 mil, foi pago aos cotistas em 31 de janeiro de 2019.

Como nossa auditoria tratou esse assunto

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

- Verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014;
- Confronto das principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo; e
- Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 17.

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



Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram relatório, em 02 de abril de 2018, com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Rio de Janeiro, 29 de março de 2019.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Gilberto Bizerra De Souza', is written over the text of the auditor's name and registration number.

Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC-1RJ076.328/O-2

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2018	% PL	31/12/2017	% PL
Ativo					
Circulante					
Disponibilidades	4	759	0,04%	212	0,01%
Ativos financeiros					
De natureza não imobiliária					
Títulos de renda fixa	5.i	10.093	0,47%	10.093	0,50%
Cotas de fundos de investimento de renda fixa	5.ii	74.567	3,45%	173.287	8,53%
Contas a receber de aluguéis	7	2.091	0,10%	18.973	0,93%
Contas a receber por venda de imóveis	7	136.413	6,31%	36.741	1,81%
Estoque de imóveis a comercializar					
Imóveis em construção e acabados pelo Fundo	8.a	382.643	17,71%	94.034	4,63%
Terrenos	8.b	341.534	15,81%	312.630	15,40%
Imóveis acabados adquiridos de terceiros	8.c	26.810	1,24%	25.331	1,25%
Adiantamento a fornecedores	8.d	48.768	2,26%	36.652	1,81%
Impostos a compensar		257	0,01%	1.885	0,09%
Despesas antecipadas		5.964	0,28%	3.399	0,17%
Outras contas a receber		2.009	0,09%	2.448	0,12%
Total do circulante		<u>1.031.908</u>	<u>47,77%</u>	<u>715.685</u>	<u>35,25%</u>
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber por venda de imóveis	7	434.553	20,11%	441.340	21,74%
Depósito judicial		163	0,01%	3.702	0,18%
Ativos financeiros					
De natureza imobiliária					
Cotas de fundos de investimento imobiliário	6.i	83.756	3,88%	77.890	3,84%
Cotas de capital e ações de S.P.E.	6.ii	257.424	11,91%	157.786	7,77%
Ações preferenciais de S.P.E.	6.iii	41.185	1,91%	70.880	3,49%
Participação em SCP	6.iv	1.110	0,05%	1.050	0,05%
		<u>818.191</u>	<u>37,87%</u>	<u>752.648</u>	<u>37,07%</u>
Investimentos					
Propriedades para investimento					
Imóveis para renda acabados	9.a	616.062	28,51%	615.214	30,30%
Imóveis para renda em construção	9.b	50.508	2,34%	39.399	1,94%
	9.e	<u>666.570</u>	<u>30,85%</u>	<u>654.613</u>	<u>32,24%</u>
Total do não circulante		<u>1.484.761</u>	<u>68,72%</u>	<u>1.407.261</u>	<u>69,31%</u>
Total do ativo		<u><u>2.516.669</u></u>		<u><u>2.122.946</u></u>	

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Balancos patrimoniais--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2018	% PL	31/12/2017	% PL
Passivo					
Circulante					
Obrigações por construção de imóveis	10	172.593	7,99%	327	0,02%
Obrigações por aquisição de imóveis	11	44.414	2,06%	25.804	1,27%
Obrigações por aquisição de cotas	12	60.000	2,78%	-	0,00%
Depósito em garantia de aluguel		88	0,00%	4.020	0,20%
Taxa de administração a pagar	26	1.712	0,08%	830	0,04%
Depósito em garantia para contingências		(1.248)	(0,06%)	14.000	0,69%
Impostos e contribuições a recolher		233	0,01%	41	0,00%
Adiantamento de clientes		111	0,01%	845	0,04%
Rendimentos a distribuir		2	0,00%	2	0,00%
Outras contas a pagar		17.862	0,83%	5.775	0,28%
Total do circulante		<u>295.767</u>	<u>13,70%</u>	<u>51.644</u>	<u>2,54%</u>
Não circulante					
Provisão para contingências	25	2.179	0,10%	1.451	0,07%
Obrigações por aquisição de imóveis	11	58.032	2,69%	39.532	1,95%
Total do não circulante		<u>60.211</u>	<u>2,79%</u>	<u>40.983</u>	<u>2,02%</u>
Patrimônio líquido					
Cotas de investimento integralizadas	13.a	1.541.654	71,35%	1.366.138	67,29%
Rendimentos distribuídos		(1.580.191)	(73,13%)	(1.476.417)	(72,72%)
Lucros acumulados		2.199.228	101,78%	2.140.598	105,43%
Total do patrimônio líquido		<u>2.160.691</u>	<u>100,00%</u>	<u>2.030.319</u>	<u>100,00%</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>2.516.669</u>		<u>2.122.946</u>	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto o resultado líquido por cota)

	Nota	2018	2017
Composição do resultado do exercício			
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		36.139	40.096
Provisão para créditos de liquidação duvidosa sobre aluguéis	7	(14.807)	(607)
Despesa com manutenção e conservação	9.d	(10.919)	(55.776)
Receitas de vendas de propriedades para investimento		-	52.500
Custo de propriedades para investimento vendidas, ajustado a valor justo		-	(41.475)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	9.e	(6.459)	(53.188)
Resultado com rescisão de propriedades para investimento		(651)	(748)
Resultado líquido de propriedades para investimento		3.303	(59.198)
Imóveis em estoque			
Receitas de venda de imóveis		213.341	127.434
Custo dos imóveis vendidos		(99.307)	(51.895)
Reversão da provisão/(Provisão) para créditos de liquidação duvidosa sobre venda de imóveis	7	(341)	4.488
Resultado com rescisão de imóveis em estoque		(4.632)	(10.847)
Resultado líquido de imóveis em estoque		109.061	69.180
Investimentos de natureza imobiliária			
Resultado de equivalência patrimonial - cotas de capital e ações de S.P.E.	6.ii	(11.985)	607
Atualização monetária - ações preferenciais de S.P.E.	6.iii	4.801	15.893
Resultado líquido com investimentos de natureza imobiliária		(7.184)	16.500
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado de cotas de fundo de investimento imobiliário - valor justo		(3.425)	(81)
Rendimentos recebidos de fundos de investimento imobiliário		6.171	2.542
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		2.746	2.461
Resultado líquido de atividades imobiliárias		107.926	28.943
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundos de renda fixa		3.246	10.323
Receitas de títulos de renda fixa		609	93
Outras despesas e receitas financeiras		(961)	(559)
		2.894	9.857
Outras receitas/despesas			
Despesas tributárias		(9.609)	(7.915)
Despesas de serviços profissionais		(9.972)	(8.487)
Despesas de taxa de administração e custódia	26	(11.533)	(10.173)
Outras receitas e despesas		(21.076)	(3.522)
		(52.190)	(30.097)
Resultado líquido do exercício		58.630	8.703
Quantidade média ponderada de cotas integralizadas		701.783	692.257
Resultado líquido por cota - R\$		83,54	12,57

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Rendimentos distribuídos	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2016		1.366.138	(1.476.417)	2.131.895	2.021.616
Integralização de cotas no exercício		-	-	-	-
Resultado líquido do exercício		-	-	8.703	8.703
Rendimentos distribuídos no exercício		-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2017		1.366.138	(1.476.417)	2.140.598	2.030.319
Integralização de cotas no exercício	13.a	175.516	-	-	175.516
Resultado líquido do exercício		-	-	58.630	58.630
Rendimentos distribuídos no exercício		-	(103.774)	-	(103.774)
Saldos em 31 de dezembro de 2018		1.541.654	(1.580.191)	2.199.228	2.160.691

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	Nota	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		58.630	8.703
Ajustado para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa			
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	9.e	6.459	53.188
Resultado na venda e realização de ajuste a valor justo de propriedades para investimento		-	(11.025)
Variação monetária e juros recebidos		85.571	48.129
(Reversão da provisão)/provisão para crédito de liquidação duvidosa		15.148	(4.152)
Resultado de equivalência patrimonial - cotas de capital e ações de S.P.E.		11.985	(607)
Atualização monetária - ações preferenciais de S.P.E.		(4.801)	(15.893)
Provisão para contingências		728	(272)
		173.720	78.071
Variações nos ativos e passivos			
Contas a receber de aluguéis		2.075	(3.664)
Contas a receber por venda de imóveis (exceto propriedades para investimento)		(178.797)	42.437
Direitos creditórios		-	4.547
Cotas de fundos de investimento de renda fixa		98.720	8.674
Estoque de imóveis a comercializar		(318.992)	(172.891)
Cotas de fundos de investimento imobiliário		(5.866)	(807)
Cotas de capital e ações de S.P.E.		(111.623)	5.881
Ações preferenciais de S.P.E.		34.496	35.529
Letra de crédito imobiliário - LCI		-	(10.093)
Participação em SCP		(60)	(1.050)
Adiantamento a fornecedores		(12.116)	(18.629)
Impostos a compensar		1.628	(1.432)
Despesas antecipadas		(2.565)	(1.583)
Depósito judicial		3.539	(930)
Outras contas a receber		439	(501)
Obrigações por construção de imóveis		172.266	327
Obrigações por aquisição de imóveis		37.110	27.186
Obrigações por aquisição de cotas		60.000	-
Depósito em garantia de aluguel		(3.932)	(2.131)
Depósito em garantia para contingências		(15.248)	14.000
Taxa de administração a pagar		882	(170)
Impostos e contribuições a recolher		192	(35)
Adiantamento de clientes		(734)	216
Outras contas a pagar		12.087	(1.132)
Comissões a pagar		-	(16.087)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais		(52.779)	(14.267)

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

	Nota	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de propriedades para investimento		(9.007)	(22.000)
Desapropriação de propriedade para investimento		10.760	-
Gastos com propriedades para investimento acabadas		-	(55.776)
Gastos com propriedades para investimento em construção		(20.169)	(16.439)
Recebimentos por vendas de propriedades para investimento		-	107.544
Caixa líquido (utilizado nas)/proveniente das atividades de investimento		(18.416)	13.329
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas		175.516	-
Distribuição de rendimentos para os cotistas	17	(103.774)	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento		71.742	-
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		547	(938)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	212	1.150
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	759	212

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

1. Contexto operacional

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

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Fundo efetuou a venda das ações preferenciais que possuía da JFE 42 Empreendimentos Imobiliários S.A. e de parte das ações preferenciais da Charitas Empreendimentos Imobiliários S.A. e da JFE 16 Empreendimentos imobiliários SPE S.A., sociedades de propósito específico controladas pela João Fortes Engenharia S.A. Dentre os empreendimentos imobiliários em desenvolvimento, se destaca a incorporação do Highline em Vitória com a venda de 263 unidades e do Ícono, no bairro do Flamengo no Rio de Janeiro, com a venda de 312 unidades. O Fundo adquiriu ainda novos terrenos com o intuito de promover novas incorporações para venda como os imóveis da Tijuca e Botafogo no Rio de Janeiro e da Enseada do Suá em Vitória. Nos desenvolvimentos de longo prazo, o Fundo continuou a estratégia de desenvolvimento do novo bairro Aretê em Búzios e do Costa Mare em Vila Velha.

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

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

1. Contexto operacional--Continuação

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 14.

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 são prestados pela própria Administradora, ou por terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços por ela contratados como representante do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

A Administradora do Fundo autorizou a emissão e divulgação das demonstrações financeiras do Fundo em 29 de março de 2019.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

3. Descrição das principais políticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência.

b) 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.

c) 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 Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

3. Descrição das principais políticas contábeis--Continuação

d) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e em 31 de dezembro de 2018 e 2017 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.

e) 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".

f) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- As cotas de fundos de investimento imobiliários estão registradas pelo valor das cotas informado pelos administradores do respectivo fundo de investimento ou pela última cotação de fechamento divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão quando o Fundo tiver suas cotas negociadas na bolsa. A valorização e/ou desvalorização estão apresentadas em "Rendimentos recebidos/resultado de cotas de fundos de investimento imobiliário";
- As cotas detidas pelo Fundo em companhias investidas são classificadas como um instrumento de patrimônio e estão contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial;
- e
- As ações preferenciais de SPEs estão registradas pelo valor de curva com base nas taxas determinadas nos acordos de acionistas.

g) 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.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

3. Descrição das principais políticas contábeis--Continuação

g) Propriedades para investimento--Continuação

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.

h) 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 na realização desses créditos.

i) Estoques de imóveis a comercializar

Imóveis em construção pelo Fundo

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

Imóveis acabados adquiridos

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

Terrenos

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

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

3. Descrição das principais políticas contábeis--Continuação

j) Outros ativos circulantes

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

k) 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.

l) Outros passivos circulantes

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

m) Avaliação do valor recuperável dos ativos ("impairment")

A administração 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 2018 e 2017, os principais ativos sujeitos aos testes de impairment são os estoques imobiliários e as contas a receber de aluguéis e venda de imóveis, vide Notas Explicativas nºs 7 e 8.

n) 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.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depósitos bancários	759	212
	<u>759</u>	<u>212</u>

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

i) Letra de crédito imobiliário

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
LCI (a)	10.093	10.093
Emissor: BTG Pactual	<u>10.093</u>	<u>10.093</u>

(a) Em 28 de dezembro de 2017, o Fundo adquiriu Letras de Crédito Imobiliário (LCI) emitidas pela BTG Pactual. Elas são atualizadas através da variação do indexador, equivalente a 96% da variação dos Certificados de Depósitos Interfinanceiros - CDI, e foram emitidas em 8 de novembro de 2017, tendo seu vencimento previsto para 2 de maio de 2019.

ii) Cotas de fundos de investimento de renda fixa

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cotas de fundos de investimento de renda fixa (a)	74.567	173.287
	<u>74.567</u>	<u>173.287</u>

(a) Em 31 de dezembro de 2018, referem-se a cotas dos fundos Opportunity Leblon Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI, no montante de R\$64.102 (2017: 130.839) e Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimentos, no montante de R\$10.465 (2017: 42.448).

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

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

São apresentados por:

i) Cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, as cotas de fundos de investimento imobiliários eram compostas da seguinte forma:

Fundos	Instituição Administradora	Qtde. cotas		Valor	
		2018	2017	2018	2017
BB Progressivo II (a)	Votorantim DTVM S.A.	187.305	187.305	26.224	26.957
Dovel FII (b)	BNY Mellon DTVM S.A.	48.922	44.250	50.434	49.683
FII General Severiano (c)	Oliveira Trust DTVM S.A.	5.981,76	815,26	7.098	1.250
				83.756	77.890

(a) Refere-se à aplicação em cotas do BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário ("BB Progressivo II"), totalizando R\$26.224 em 31 de dezembro de 2018 (2017: R\$ 26.957), representando 1,18% (2017: 1,76%) do patrimônio líquido do referido Fundo, não caracterizando controle sobre as suas decisões. Encontra-se avaliado pelo seu respectivo valor de mercado, consoante a cota divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

O BB Progressivo II tem por objeto proporcionar aos seus cotistas, por meio da aquisição de investimentos imobiliários, a rentabilidade decorrente do recebimento de receitas de aluguel das unidades comerciais dos imóveis, nos termos dos contratos de locação celebrados em 23 de agosto de 2012 com o Banco do Brasil, por um período de 10 anos, existindo a possibilidade de renovação por igual período, condicionada a notificação prévia com 240 dias de antecedência no vencimento do contrato. O aluguel é recebido pelo BB Progressivo II no último dia útil do mês de sua competência.

(b) Refere-se à aplicação em cotas do Dovel Fundo de Investimento Imobiliário ("Dovel FII"), totalizando R\$ 50.434 (2017: R\$49.683) em 31 de dezembro de 2018, representando 82,35% (2017: 74,41%) do patrimônio líquido do referido Fundo, caracterizando controle sobre as decisões do fundo investido. Encontra-se avaliado pelo seu respectivo valor patrimonial consoante a cota divulgada pela Administradora do fundo investido.

O Dovel FII foi constituído em 14 de janeiro de 2009 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 24 anos, contados a partir da data da primeira integralização de cotas ocorrida em 14 de janeiro de 2009. O patrimônio líquido do Dovel FII em 31 de dezembro de 2018 era de R\$61.244 (2017: R\$66.767). O Dovel FII possui o direito de uso de dois imóveis, localizados na Av. General Justo, 375, designado como Lote 18 e 19 da Quadra 14 da Esplanada do Castelo e Av. General Justo, 365, designado como Lote 17 da Quadra 14 da Esplanada do Castelo, que estão destinados à locação.

Em 28 de dezembro de 2017, o Fundo adquiriu 4.730 cotas do Fundo de Investimento Dovel Fundo de Investimento Imobiliário via B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão pelo preço de 800,9769 por cota, totalizando o montante de R\$3.789.

Em setembro de 2018, o Fundo teve 58 cotas do Dovel FII bloqueadas no valor total de R\$ 66 e posteriormente liquidadas conforme decisão judicial referente ao processo 07.19671-66.2018.8.07.0001 da 16ª Vara Cível de Brasília, a reposição dessas 58 cotas pelo OPP será regularizada em 2019.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária--Continuação

i) Cotas de fundos de investimento imobiliário--Continuação

(c) Refere-se à aplicação em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário General Severiano ("FII General Severiano"), totalizando R\$7.098 em 28 de dezembro de 2018 (2017:1.250), representando 15,39% (2017: 6,24%) do patrimônio líquido do referido Fundo, não caracterizando controle sobre as suas decisões. Encontra-se avaliado pelo seu respectivo valor de mercado, consoante a cota divulgada B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

Em janeiro de 2018, foram adquiridas 3.184,7344 cotas através da 2ª chamada de capital realizada pelo FII General Severiano, totalizando o valor de aquisição em R\$3.456, em dezembro de 2018 foram adquiridas 1.981,7622 cotas através da 3ª chamada de capital realizada pelo FII General Severiano, totalizando o valor de aquisição em R\$2.338.

O FII General Severiano tem por objeto proporcionar aos seus cotistas, por meio do arrendamento imobiliário do imóvel localizado na Rua General Severiano, nº 159 na cidade do Rio de Janeiro, a rentabilidade decorrente do recebimento de receitas de aluguel pelo prazo de 20 anos podendo ser prorrogado mediante aprovação em assembleia.

ii) Cotas de capital e ações de Sociedades de Propósito Específico - SPE

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o investimento em cotas de capital e ações de Sociedades de Propósito Específico era composto da seguinte forma:

SPE	2018			2017		
	% Participação	Valor	Resultado	% Participação	Valor	Resultado
19 de Fevereiro (a)	99,97%	2.745	321	99,97%	2.424	(184)
Quatro de Janeiro (b)	99,99%	38.048	(1.404)	99,99%	38.452	(880)
XX de Novembro (c)	70,00%	87.458	(16.287)	70,00%	105.737	(528)
Brasília Plaza (d)	99,83%	1.204	(3)	99,83%	1.207	(198)
Due Capri Empreendimento (e)	99,99%	863	269	99,99%	5.211	1.000
Due Murano Empreendimento (f)	99,99%	2.180	193	99,99%	4.755	1.397
Parque Taquari Empreendimentos (g)	100,00%	124.926	4.926	-	-	-
Total		<u>257.424</u>	<u>(11.985)</u>		<u>157.786</u>	<u>607</u>

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.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária--Continuação

ii) Cotas de capital e ações de Sociedades de Propósito Específico - SPE--Continuação

a) 19 de Fevereiro Empreendimentos e Participações Ltda.--Continuação

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possuía 25.776.422 (2017: 25.776.422) cotas da 19 de Fevereiro, corresponde a aproximadamente 99,97% (2017: 99,97%) do seu capital social. Esse investimento estava contabilizado em 31 de dezembro de 2018 e 2017 pelo método de equivalência patrimonial, no montante de R\$2.745 (2017: R\$2.424).

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 2018 e 2017, aproximadamente 99% do patrimônio líquido da Quatro de Janeiro é composto por terrenos nos arredores da Vila do Pan, na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.

Em 12 de novembro de 2018, através da 33ª Alteração do Contrato Social da Quatro de Janeiro, os sócios aprovaram por unanimidade o aumento de capital em R\$1.000 mediante a emissão de 1.000.000 novas cotas, no valor nominal de R\$1,00 (um real) cada uma, passando o capital social da sociedade de R\$ 58.413 para R\$ 59.413.

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possuía 59.413.174 (2017: 58.413.174) cotas da Quatro de Janeiro, corresponde a aproximadamente 99,99% (2017: 99,99%) do seu capital social. Esse investimento estava contabilizado em 31 de dezembro de 2018 e 2017 pelo método de equivalência patrimonial, no montante de R\$38.048 (2017: R\$38.452).

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.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária--Continuação

ii) Cotas de capital e ações de Sociedades de Propósito Específico - SPE--Continuação

c) *XX de Novembro Investimentos e Participações S.A.--Continuação*

Em 7 de abril de 2017, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, os sócios deliberaram por unanimidade o pagamento de dividendos no montante de R\$1.485, e distribuição do valor total destinado à Reserva de Retenção de Lucros, no montante de R\$4.455, distribuído aos acionistas, de forma proporcional. Adicionalmente foi aprovada a distribuição adicional de dividendos a título de antecipação de resultado do exercício de 2017, com base no balancete de 28 de fevereiro de 2017, no montante de R\$60. Dessa forma, o montante total de R\$6.000 a ser distribuído a título de dividendos, equivalente a R\$0,01329483 por ação ordinária, foi destinado aos acionistas inscritos nos registros da XX de Novembro em 7 de abril de 2017, passando as ações a serem negociadas na condição de ex-dividendo a partir de 10 de abril de 2017.

Em 30 de agosto de 2017 por meio da Assembleia Geral Extraordinária, os sócios deliberaram por unanimidade o pagamento de dividendos proporcional a título de antecipação de resultado do exercício de 2017, com base no balancete de 31 de julho de 2017, no montante de R\$3.435.

Em 22 de dezembro de 2017 por meio da Assembleia Geral Extraordinária, os sócios deliberaram por unanimidade o pagamento de dividendos proporcional a título de antecipação de resultado do exercício de 2017, com base no balancete de 30 de novembro de 2017, no montante de R\$1.404.

Em 30 de abril de 2018 por meio da Assembleia Geral Extraordinária, os sócios deliberaram, por unanimidade, as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2017, a destinação do lucro da Companhia no valor de R\$5.310, da seguinte forma: R\$265 para reserva legal e R\$ 5.045 a ser distribuído a título de dividendos, equivalente a R\$1,1177766 por ações ordinárias, foi aprovada a eleição dos novos membros do conselho da Administração e por unanimidade foi aprovado o novo valor de remuneração dos administradores da XX de Novembro, conforme deliberação do conselho. Os valores aprovados na ata para distribuição já haviam sido distribuídos a título de antecipação nos meses de agosto e dezembro de 2017, sendo finalizado o pagamento dos dividendos em agosto de 2018 no valor de R\$102.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária--Continuação

ii) Cotas de capital e ações de Sociedades de Propósito Específico - SPE--Continuação

c) *XX de Novembro Investimentos e Participações S.A.--Continuação*

Em 12 de setembro de 2018, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, os sócios deliberaram por unanimidade a redução de capital em R\$2.700 por considera-lá excessiva em relação ao objetivo atual da XX de Novembro, passando o mesmo de R\$28.502 para R\$25.802, sem a redução da sua quantidade de.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Fundo possuía 315.912.258 ações ordinárias da XX de Novembro de um total de 451.303.226 ações, correspondente a aproximadamente 70% do seu capital social, totalizando o valor de R\$87.458 (2017: R\$105.737).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo reconheceu uma perda de R\$16.287 basicamente decorrente da desvalorização a mercado do imóvel Mário Henrique Simonsen (2017: reconheceu uma perda de R\$528, decorrente, basicamente, da desvalorização do mesmo imóvel), situado na Avenida das Américas 3.434, Barra da Tijuca - Rio de Janeiro.

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 2018 e 2017, o patrimônio líquido da Brasília Plaza é composto basicamente por recebíveis dos empreendimentos incorporados.

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possuía 33.370.561 cotas, correspondente a aproximadamente 99,83% (2017: 99,83%) do seu capital social, totalizando o valor de R\$1.204 (2017: R\$1.207).

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária--Continuação

ii) Cotas de capital e ações de Sociedades de Propósito Específico - SPE--Continuação

e) Due Capri Empreendimento Imobiliário Ltda.

A Due Capri Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Due Capri Empreendimentos"), é uma sociedade limitada e tem por objetivo o propósito específico de promover a incorporação, o planejamento e o desenvolvimento do empreendimento imobiliário Due Capri, localizado no SQNW 307, Bloco C, 5.325 m², Noroeste, Brasília.

Em 15 de agosto de 2017, através da 10ª Alteração do Contrato Social da Due Capri Empreendimentos, os sócios aprovaram por unanimidade o aumento de capital em R\$1.000 mediante a emissão de 1.000.000 novas cotas, no valor nominal de R\$1,00 (um real) cada, passando este de R\$8.862 para R\$9.862.

Em 9 de abril de 2018 por meio de ata de resolução de sócios da Due Capri empreendimento, foi aprovado o aumento de capital social da sociedade em R\$149, mediante a emissão de 148.783 cotas no valor unitário de R\$1,00 passando este de R\$9.862 para R\$10.011. Na mesma assembleia, foi aprovada a redução de capital da Due Capri Empreendimentos em R\$ 4.766, por considerá-lo excessivo em relação ao atual objetivo da sociedade, mediante a restituição de parte do valor das cotas aos sócios, sem redução da quantidade de cotas, com a redução proporcional do valor nominal das cotas, que passará a ser de R\$0,5239. A redução ora aprovada foi realizada mediante a entrega de 19 imóveis da Due Capri Empreendimentos ao sócio fundo, localizados Bloco "C", da Superquadra Noroeste 307 - SQNW 307 do Setor de Habitações Coletivas do Noroeste (SHCNW) de Brasília. Após a redução do capital foi alterado o valor nominal da cota, passando este para R\$ 0,01. Dessa forma, implementadas as operações aprovadas, o capital social da Due Capri Empreendimentos passará a ser de R\$5.245, dividido por 524.463.000 cotas no valor nominal unitário de 0,01.

Após a redução, o Fundo passou a ter 524.462.999 (2017: 9.861.829) cotas da Due Capri Empreendimentos, correspondente a aproximadamente 99,99% do seu capital social.

Em 31 de dezembro de 2018, o investimento na Due Capri Empreendimentos estava contabilizado pelo método de equivalência patrimonial, no montante de R\$863 (2017: R\$5.211).

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária--Continuação

ii) Cotas de capital e ações de Sociedades de Propósito Específico - SPE--Continuação

f) *Due Murano Empreendimento Imobiliário Ltda.*

A Due Murano Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Due Murano Empreendimento"), é uma sociedade limitada e tem por objetivo o propósito específico de promover a incorporação, planejamento e o desenvolvimento do empreendimento imobiliário Due Murano, localizado no SQNW 307, Bloco D, 5.325 m², Noroeste, Brasília. Em 1º de março de 2015, a João Fortes Engenharia S.A. vendeu para o Fundo 9.165.657 cotas da JFE 22 pelo montante de R\$9.166, ao valor nominal de R\$1,00 por cota, passando o Fundo a deter 99,99% do capital social da sociedade.

Em 21 de agosto de 2017, através da 8ª Alteração do Contrato Social da Due Murano Empreendimento, os sócios deliberaram por unanimidade pelo aumento de capital no valor de R\$100 mediante a emissão de 100.000 novas cotas, no valor nominal de R\$1,00 (um real) cada, passando este de R\$6.862 para R\$6.962.

Em 1º de fevereiro de 2018, através da 9ª Alteração do Contrato Social da Due Murano Empreendimento, os sócios deliberaram por unanimidade pela redução de capital no valor de R\$2.768, por considerá-lo excessivo em relação ao objetivo atual da sociedade, diante da redução aprovada o capital social da Due Murano Empreendimento passou de R\$6.962 para R\$4.194, com a consequente redução da quantidade de cotas de 6.962 para 4.194, no valor nominal de R\$1,00 cada. A redução aprovada foi realizada da seguinte forma: os R\$2.768, foram pagos ao Fundo, mediante a entrega de 10 imóveis situados no Bloco "D", da Superquadra Noroeste 307 - SQNW 307 do Setor de Habitações Coletivas do Noroeste (SHCNW) de Brasília, em valor equivalente ao da redução ora aprovado.

Após a redução, o Fundo passou a ter 4.194.231 (2017: 6.962.337) cotas da Due Murano Empreendimento, correspondente a aproximadamente 99,99% do seu capital social.

Em 31 de dezembro de 2018, o investimento na Due Murano Empreendimento estava contabilizado pelo método de equivalência patrimonial, no montante de R\$2.180 (2017: R\$4.755).

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária--Continuação

ii) Cotas de capital e ações de Sociedades de Propósito Específico - SPE--Continuação

g) *Atrium & Tao Empreendimentos imobiliários S.A./Taquari Empreendimentos imobiliários S.A.*

Atrium & Tao Empreendimentos imobiliários S.A. ("Atrium&TAO") 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 10 de dezembro de 2018, o Fundo adquiriu as 60.000 ações ordinárias da empresa pelo montante de R\$120.000, passando o Fundo a deter 100% do seu capital social da sociedade.

Em 10 de dezembro de 2018, através de Assembleia Geral Extraordinária, os sócios deliberaram pela alteração da denominação social da Atrium&TAO para Taquari Empreendimentos imobiliários S.A ("Taquari") e o aumento de capital no montante de R\$4.862, mediante a emissão privada de 12.809 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, pelo preço de R\$379,61, totalizando 72.809 ações. Este aumento de capital ocorreu a partir da capitalização do AFAC que foi celebrado entre a Taquari e Atrium&TAO e posteriormente foi transferido para o Fundo.

Em 31 de dezembro de 2018, o investimento na Taquari. estava contabilizado pelo método de equivalência patrimonial, no montante de R\$124.926.

Durante o exercício, o Fundo reconheceu um ganho de R\$4.926 basicamente decorrente da valorização a mercado do imóvel situado na Gleba G-03, na Fazenda "Brejo" ou "Torto", situado no perímetro do Distrito Federal, com os limites e e confrontações descritos e caracterizados na matrícula nº 128.889 do 2º Ofício de Imóveis de Brasília/ DF.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária--Continuação

iii) Ações preferenciais de S.P.E.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o investimento em ações de preferenciais, atualizadas pela variação do CDI, era composto da seguinte forma:

Companhias investidas	% Participação	2018	
		Valor	Resultado
Charitas (b)	34,67%	26.762	4.370
JFE 16 (a)	15,72%	14.423	4
JFE 42 (c)	0%	-	427
Total		41.185	4.801

Companhias investidas	% Participação	2017	
		Valor	Resultado
Charitas (b)	40,39%	48.816	6.183
JFE 16 (a)	17,19%	15.888	6.650
JFE 42 (c)	11,00%	6.176	3.060
Total		70.880	15.893

a) *JFE 16 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.*

Em 19 de janeiro de 2016, o Fundo adquiriu 22.772.999 ações preferenciais da JFE 16 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("JFE 16"), pelo valor de R\$23.437, pelo preço unitário de R\$ 1,029153325. A JFE 16 é uma sociedade por ações e tem por objeto o propósito específico de promover a incorporação, o planejamento, e o desenvolvimento de empreendimento imobiliário comercial destinado para venda no terreno em que existe o prédio nº 568 da Rua Jardim Botânico, no bairro do Jardim Botânico, Rio de Janeiro. Após a aquisição inicial das ações preferenciais, o Fundo não realizou aportes na JFE 16 durante os exercícios findos em 2018 e 2017.

Em 5 de abril de 2018, através de assembleia geral extraordinária foi deliberado a redução de capital da JFE 16 no valor total de R\$1.500, sem cancelamento de ações, posto que o seu capital social da mesma foi julgado excessivo em relação ao seu objeto. Assim os titulares de ações da JFE 16 receberam, em devolução do capital investido, o valor de R\$0,0184 por ação. O Fundo na ocasião recebeu o montante de R\$258. No mesmo ato, o Fundo negociou a venda de 1.201.933 ações preferenciais aos titulares das ações ordinárias da JFE 16 pelo montante de R\$1.242.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária--Continuação

iii) Ações preferenciais de S.P.E.--Continuação

a) JFE 16 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.--Continuação

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram vendidas 1.201.933 (2017: 21.912.379) ações preferenciais pelo montante de R\$1.242 (2017:21.900), ficando com o saldo de 12.815.275 (2017:14.017.208) ações preferenciais e foram realizadas 1 (2017: 2) redução de capital sem redução de ações totalizando R\$ 258 (2017: R\$ 2.014), ficando o saldo de investimentos na JFE 16 representado pelo montante de R\$14.423 (2017: R\$15.888). Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 o Fundo não possuía controle sobre a JFE 16.

b) Charitas Empreendimentos Imobiliários S.A.

Em 19 de janeiro de 2016, o Fundo adquiriu 9.231.583 ações preferenciais da Charitas Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Charitas"), pelo valor de R\$ 12.794 pelo preço unitário de R\$1,385910215. A Charitas é uma sociedade por ações e tem por objeto o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais de empreendimento a ser realizado no terreno resultante do remembramento dos seguintes imóveis: na Avenida Bocaiuva nº 639, 643 e 647; na Rua Eurico Manoel do Carmo, nº 16, 20, 24 e 68 e na Rua Leonel Magalhães, nº 66, na cidade de Niterói - RJ. O Fundo não realizou novos aportes na Charitas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 (2017: R\$12.204).

Em 20 de setembro de 2018, o Fundo realizou a venda de 1.003.667 ações preferenciais que detinha da Charitas pelo montante de R\$1.000.

Em 5 de outubro de 2018 o Fundo realizou a venda de 1.497.930 ações preferenciais que detinha da Charitas pelo montante de R\$1.500.

Em 17 de outubro de 2018 o Fundo realizou a venda de 1.791.439 ações preferenciais que detinha da Charitas pelo montante de R\$1.800.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária--Continuação

iii) Ações preferenciais de S.P.E.--Continuação

b) Charitas Empreendimentos Imobiliários S.A.--Continuação

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 a Charitas distribuiu a título de dividendos o montante de R\$22.124 para o Fundo. Até essa data, o Fundo não possuía controle sobre a Charitas.

O valor atualizado do investimento em 31 de dezembro de 2018 na Charitas é R\$ 26.762 (2017: R\$ 48.816), representados por 26.035.737 ações (2017: 30.328.773) preferenciais.

c) JFE 42 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Em 4 de abril de 2016, o Fundo adquiriu 2.276.527 ações da JFE 42 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("JFE 42"), pelo valor de R\$2.960, sem valor nominal, pelo preço unitário de R\$1,385910215. A JFE 42 é uma sociedade por ações e tem o propósito específico de promover a incorporação, o planejamento e o desenvolvimento do empreendimento imobiliário residencial denominado "Largo dos Palácios", localizado na rua São Clemente nº 347, Botafogo - Rio de Janeiro. O Fundo não realizou aportes na JFE 42 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

Em 16 de fevereiro de 2018, o Fundo realizou uma redução de capital pelo montante de R\$1.112, sem redução da quantidade de ações, ficando assim o valor de R\$0,26 por ação. Ainda no dia 16 de fevereiro, o fundo realizou a venda de 3.302.852 ações preferenciais pelo montante de R\$ 2.968

Em 5 de março de 2018, o Fundo realizou uma redução de capital pelo montante de R\$22, sem redução da quantidade de ações, ficando assim o valor de R\$0,02 por ação. Ainda no dia 5 de março, o Fundo realizou a venda de 974.126 ações preferenciais pelo montante de R\$857.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a JFE 42 distribuiu a título de dividendos o montante de R\$124 para o Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram vendidas 4.276.978 (2017: 7.462.301) ações preferenciais no montante de R\$3.825 (2017: R\$10.967), vendendo todas as ações preferenciais, zerando a sua posição no ativo do Fundo (2017: R\$6.176). Em 31 de dezembro de 2018 o Fundo não possuía controle sobre a JFE 42.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária--Continuação

iv) Participação em Sociedade em Conta de Participação - SCP

Em 31 de dezembro de 2018, o investimento em sociedade em conta de participação era composto da seguinte forma:

Marina Cinco Ilhas SPE Ltda.

Em 23 de maio de 2017, através do instrumento de constituição da “SCP Marina 5 ilhas”, o Fundo se associou à empresa Marina Cinco Ilhas SPE Ltda., na posição de sócia participante, com o intuito de investir capital para a reforma a ser feita no Empreendimento localizado na cidade de Armação dos Búzios, na rua dez, s/nº, Área Especial 1-B Enseada Azul, que foi locada para a BRM Búzios Marina Ltda. e posteriormente receberá uma remuneração correspondente ao investimento realizado. Tendo em vista o investimento acordado o Fundo fará jus a 15% do resultado obtido da exploração imobiliária do empreendimento nos três primeiros exercícios, e do 36º ao 60º mês de vigência do contrato de locação com a BRM, o Fundo receberá integralmente o montante de R\$50 como devolução do investimento realizado, corrigido pelo CDI, conforme acordo assinado. A SCP terá duração de 20 anos, podendo ser rescindida ou prorrogada por mútuo acordo entre os sócios.

Em 28 de março de 2018, o Fundo aportou o montante de R\$60, ficando a posição de R\$1.110 em 31 de dezembro de 2018.

	Saldo	
	2018	2017
Marina Cinco Ilhas SPE Ltda.	1.110	1.050

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

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 Nacional de Custo da Construção (INCC) e incluem, normalmente, juros à taxa de 12% a.a. e, ainda, contas a receber por locação de imóveis, atualizadas anualmente com base na variação do IGP-M, como segue:

	2018	2017
Curto prazo		
Contas a receber de aluguéis	33.919	35.993
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa sobre aluguéis	(31.828)	(17.021)
Contas a receber por venda de imóveis	143.276	43.264
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa sobre venda de imóveis	(6.863)	(6.522)
	138.504	55.714
Longo prazo		
Contas a receber por venda de imóveis	434.553	441.340

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa sobre as vendas e os aluguéis de imóveis, constituída conforme a Nota Explicativa nº 3 (h), pode ser assim demonstrada:

	Aluguéis	Vendas
Saldo em 31 de dezembro de 2016	16.414	11.010
Provisões constituídas	669	29.780
Recuperação de crédito	(62)	(34.268)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	17.021	6.522
Provisões constituídas	18.700(*)	7.360(*)
Recuperação de créditos	(3.893)	(7.019)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	31.828	6.863

(*) No mês de agosto foram alocados no balancete R\$116 de PDD de locação na conta de PDD de venda. Na demonstração acima esse valor foi ajustado.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

8. Estoques de imóveis a comercializar

a) Imóveis em construção e acabados pelo Fundo

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

	2018	2017
Custos incorridos e apropriar		
Empreendimento "Due Capri" (a)	-	36.488
Empreendimento "Due Murano" (b)	-	35.161
Empreendimento "Fusion Work & Live" (c)	35.904	35.904
Empreendimento "Vision" (d)	39.114	39.114
Empreendimento "Constante Sodré - Riserva" (e)	84.984	84.983
Empreendimento "Gift - 8 de Dezembro" (f)	36.269	36.269
Empreendimento "Highline" (g)	180.915	49.418
Empreendimento "Ícono" (h)	281.149	-
Empreendimento "Costa Nova - área 09" (i)	35.334	-
Empreendimento "Tijuca Always" (j)	41.958	-
	735.627	317.337
Apropriação de custos de unidades vendidas		
Empreendimento "Due Capri" (a)	-	(35.677)
Empreendimento "Due Murano" (b)	-	(33.598)
Empreendimento "Fusion Work & Live" (c)	(35.224)	(35.085)
Empreendimento "Vision" (d)	(38.583)	(37.655)
Empreendimento "Constante Sodré - Riserva" (e)	(84.984)	(63.439)
Empreendimento "Gift - 8 de Dezembro" (f)	(26.039)	(17.669)
Empreendimento "Highline" (g)	(68.511)	(180)
Empreendimento "Ícono" (h)	(91.727)	-
Empreendimento "Costa Nova - área 09" (i)	-	-
Empreendimento "Tijuca Always" (j)	(7.916)	-
	(352.984)	(223.303)
	382.643	94.034

Em 2018 apenas os empreendimentos "Highline", "Ícono" e "Costa Nova - área 09", encontram-se em construção (2017: apenas "Highline").

(a) "Due Capri"

Localizado no SQNW 307, Bloco C, 5.325 m², Noroeste, Brasília, o empreendimento encontra-se 100% vendido (2017: 97,78% vendido). Conforme cronograma físico, o empreendimento encontra-se 100% concluído (2017: 100% concluído).

(b) "Due Murano"

Localizado no SQNW 307, Bloco C, Noroeste, 5.325 m², Brasília, o empreendimento encontra-se 100% vendido (2017: 95,56% vendido). Conforme cronograma físico, o empreendimento encontra-se 100% concluído (2017: 100% concluído).

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

8. Estoques de imóveis a comercializar--Continuação

a) Imóveis em construção e acabados pelo Fundo--Continuação

(c) "Fusion Work & Live"

Localizado no Setor Hoteleiro Norte, Quadra 01, Área Especial A - Bloco D, 6.338 m², Brasília, o empreendimento encontra-se 98,11% vendido (2017: 97,72% vendido). Conforme cronograma físico, o empreendimento encontra-se 100% concluído (2017: 100% concluído).

(d) "Vision"

Localizado no Setor Hoteleiro Norte, Quadra 01, Área Especial A - Bloco F, 7.110 m², Brasília, o empreendimento encontra-se 98,64% vendido (2017: 96,27% vendido). Conforme cronograma físico, o empreendimento encontra-se 100% concluído (2017: 100% concluído).

(e) "Constante Sodré - Reserva"

Localizado na Rua Constante Sodré, nºs 1.279, 1.299 e 1.313, Barro Vermelho, Vitória - 4.592,01 m², o empreendimento encontra-se 100% vendido (2017: 74,65% vendido). Conforme cronograma físico, o empreendimento encontra-se 100% concluído (2017: 100% concluído).

(f) "Gift - 8 de Dezembro"

Localizado na Rua 8 de Dezembro, nº 517, Maracanã, Rio de Janeiro, RJ - 1.733,60 m², o empreendimento encontra-se 71,79% vendido (2017: 48,72% vendido). Conforme cronograma físico, o empreendimento encontra-se 100% concluído (2017: 100% concluído).

(g) "Highline"

Localizado na situado na Rua José Alexandre Buaiz, 230 e 260 e Rua Humberto Martins de Paula, 195 e 215, Vitória - ES - 7.730,49 m², o empreendimento encontra-se 66,8860% vendido (2017: 32,8391%). Conforme cronograma físico, o empreendimento encontra-se 17,27% concluído (2017: 3,94%).

(h) "Ícono"

Localizado no Lote 1 do PAL 47855, situado na Rua dois de Dezembro, entre os prédios Nº 63 e 71, na freguesia da Glória, o empreendimento encontra-se 68,4050% vendido. Conforme cronograma físico, o empreendimento encontra-se 9,47% concluído.

(i) "Costa Nova - área 09"

Localizado na Rodovia Darly Snatos, Guaranhuns, Vila Velha, Estado do Espírito Santo, com área de 16.168,60 m², não possui vendas realizadas. Ainda em fase inicial das obras.

(j) "Tijuca Always"

Terreno adquirido em 1º de outubro de 2018, situado na Rua Uruguai nº328, na Freguesia do Enhenho Velho, Rio de Janeiro - RJ, medindo 11.409,69m², adquirido pelo montante de R\$19.000, com o objetivo de construir empreendimentos residenciais para venda e encontra-se 29,72% vendido.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

8. Estoques de imóveis a comercializar--Continuação

a) Imóveis em construção e acabados pelo Fundo--Continuação

Movimentação do estoque - em construção pelo Fundo

Saldo em 31/12/2016	78.348
(+) Custos agregados aos imóveis	49.418
(-) Baixas pelo custo dos imóveis vendidos	(33.732)
Saldo em 31/12/2017	94.034
(+) Custos agregados aos imóveis	539.356
(-) Baixas pelo custo dos imóveis vendidos	(250.747)
Saldo em 31/12/2018	382.643

b) Terrenos

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os terrenos que a Administradora pretendia utilizar para compor o estoque de unidades imobiliárias para venda encontravam-se registrados pelo custo de aquisição, acrescidos dos encargos provenientes de obrigações contraídas para suas aquisições.

Denominação	2018	2017
Itaboraí (i)	1.027	1.027
Presidente Vargas II (ii)	46.746	46.746
Green Village (iii)	36.269	36.269
Vila Velha (iv)	-	18.625
Nuta James (v)	35.522	35.486
Marrecas 11 e 13 HUB (vi)	5.061	2.775
Rua 2 de Dezembro - Flamengo (vii)	-	89.674
Parque Gragoáta (viii)	2.327	2.254
Aretê Ybirá (Golf) - Lotes (ix)	43.774	-
Aretê Ybirá (Golf) - Ilhas (x)	1.374	-
Rua Clóvis Machado, nº 72 (xi)	19.581	17.608
Quadrilátero Botafogo (xii)	65.988	62.166
Enseada do Suá - Navegantes (xiii)	33.459	-
Costa Nova - Sedes (xiv)	305	-
Raul Fernandes - Botafogo (xv)	3.900	-
Aretê Toriba 1 (xvi)	18.947	-
Aretê Toriba Peninsula Norte e Sul (xvi)	11.477	-
Aretê Toriba Oeste (xvi)	8.188	-
Aretê Toriba Leste (xvi)	7.589	-
	341.534	312.630

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

8. Estoques de imóveis a comercializar--Continuação

b) Terrenos--Continuação

(i) Itaboraí

Terreno adquirido em 4 de fevereiro de 2011, pelo valor de R\$1.000, tendo como área de terras próprias uma superfície de 16.565,97 m², identificada por "Área lembrada A da Quadra C", resultante do remembramento dos Lotes 1 a 30, todos da Quadra C, no Bairro Retiro, localizado na expansão da zona urbana do primeiro distrito do município de Itaboraí-RJ, e área de terras próprias com superfície de 5.708,46 m², identificada por "Área lembrada A da Quadra D", resultante do remembramento dos Lotes 23 a 32, todos da Quadra D, no Bairro Retiro, também localizado na expansão da zona urbana do primeiro distrito do município de Itaboraí-RJ. O objetivo desse terreno é a construção de um empreendimento residencial.

(ii) Presidente Vargas II

Terrenos adquiridos em 29 de maio de 2013, pelo valor de R\$ 57.200, situados na Avenida Presidente Vargas, 1.106, 1.122, 1.138, 1.132 e 1.146, assim como terreno situado na Rua São Pedro, n° 316, Centro - RJ. Em 21 de junho de 2013, o Fundo vendeu 40% dos terrenos descritos acima para a JFE 62 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. pelo montante de R\$23.109. Em 16 de outubro de 2014, o Fundo vendeu 10% dos imóveis descritos acima para a JFE 62 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. pelo montante de R\$ 7.159. Em 30 de janeiro de 2017, o Fundo adquiriu da JFE 62 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. os 50% do terreno que ela detinha do imóvel denominado "Orbit", localizado na Avenida Presidente Vargas, onde existiram os prédios n°s 1140, 1138, 1132, 1122, 1114 e 1106. O terreno foi adquirido pelo montante de R\$12.500.

(iii) Green Village

Promessa de compra e venda do terreno celebrada em 21 de maio de 2013, pelo valor de R\$ 34.975, tendo como área de terras próprias 477.491,88 m², localizado na Baixada Garanhuns, Vila Velha - ES, denominado *Green Village*, no qual o objetivo é construir um empreendimento residencial, após o cumprimento de determinadas condições de parte a parte.

(iv) Vila Velha

Terreno adquirido através de promessa de permuta no valor de R\$14.578, em que o Fundo pagará com a entrega de unidades prontas. O terreno possui área total de aproximadamente 138.036,00 m², localizado na Rodovia Darly Santos, Guaranhuns, Vila Velha, Estado do Espírito Santo, devidamente descrito e caracterizado nas matrículas n°s 3.983 e 78.848, do cartório do Registro de Imóveis de Vila Velha, denominado Rodovia do Sol, no qual o objetivo é construir um empreendimento residencial. Em 2018 o terreno foi reclassificado para imóveis em construção.

(v) Nuta James

Terreno adquirido em 8 de janeiro de 2009, situado à Av. Nuta James, Lote 1, PA 33.614, na Barra da Tijuca - RJ. Classificado em estoque para venda, não há projeto definido. Em 2015, a Administração transferiu o terreno da conta de propriedades para investimento para conta de estoques de imóveis a comercializar.

(vi) Marrecas 11 e 13 - HUB

Terreno adquirido em 1° de outubro de 2013, situado à na Rua das Marrecas n° 13, na Freguesia de São José - Centro - Rio de Janeiro - RJ. Classificado em estoque para venda, o objetivo é construir um empreendimento residencial. Em 8 de julho de 2018 o Fundo adquiriu o terreno situado no n° 11 do mesmo local, como parte do desenvolvimento do projeto residencial.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

8. Estoques de imóveis a comercializar--Continuação

b) Terrenos--Continuação

(vii) Rua 2 de Dezembro - Flamengo

Terreno adquirido em 4 de janeiro de 2017, o Fundo adquiriu do Fundo Único de Previdência Social do Rio de Janeiro - Rio Previdência, 95% do imóvel localizado na Rua 2 de Dezembro, nº 65, na Freguesia da Glória pelo montante de R\$73.150. Em 7 de abril o Fundo assinou promessa particular de compra e venda com a Somar 02 empreendimentos Ltda. (empresa que detinha os 5% restante do terreno) pelo montante de R\$20.754. Em 2018, foi lançada incorporação no terreno para construção de um empreendimento residencial e comercial, composto por 47 lojas em parte do primeiro e segundo pavimento, a parte residencial será composta por 2 torres de 17 andares com 12 apartamentos por andar, no total serão 408 unidades, 204 por bloco. Em 2018 o terreno foi reclassificado para imóveis em construção.

(viii) Parque Grogóata

Promessa de compra e venda do terreno assinada em 13 de junho de 2017 com a Planurbs S.A. Planejamento e Urbanização pelo montante de R\$20.100. Foi pago um sinal no valor de R\$2.250 nesta mesma data e o montante residual será quitado após o cumprimento das cláusulas suspensivas previstas na promessa de compra e venda. O terreno fica localizado na Gleba III da Rua de acesso 2º seguimento em São Domingo, bairro do Gragóata, Niterói - RJ. Ainda não há projeto definido.

(ix) Aretê Ybira (Golf) Lotes

Terrenos adquirido em 3 de setembro de 2018, terrenos nºs 21 a 26 Quadra A-1, terrenos nºs 09 a 23 Quadra C- denominados Búzios Golf Resort II, situado no local denominado Rua 2-A, Baía Formosa, Armação de Búzios, Rio de Janeiro/RJ, medindo 18.601,10 m², adquirido pelo montante de R\$2.700, com o objetivo de venda.

(x) Aretê Ybira (Golf) Ilhas

Terrenos adquirido em 3 de setembro de 2018, terrenos 01 a 03 e 05 a 12, Quadra H -1 denominados Búzios Golf Resort II, terrenos nºs 79,82 a 84, denominados Búzios Golf Resort I, situados no local denominado Baía Formosa, Armação de Búzios, Rio de Janeiro/RJ, medindo 15.713,08², adquirido pelo montante de R\$2.250, como o objetivo de construir casas para venda.

(xi) Rua Clóvis Machado, nº 72

Terreno adquirido em 29 de novembro de 2017, designado Lote 5A-2, da Quadra 3A, situado na Rua Clóvis Machado, nº 72, com frente também para a Rua Abail do Amaral Carneiro, no bairro da Enseada do Suá - Vitória-ES, medindo 4.252,00 m², adquirido pelo montante de R\$17.200, como o objetivo de construir um empreendimento residencial e comercial para venda.

(xii) Quadrilátero Botafogo

Terreno adquirido em 19 de dezembro de 2017, situado na Avenida Lauro Sodré nº 150, em esquina com a Rua General Góis Monteiro, por onde recebe o nº 125, com frente também para a Rua General Severiano nº 201, no bairro de Botafogo - Rio de Janeiro - RJ, medindo 11.409,69m², adquirido pelo montante de R\$60.866, com o objetivo de construir empreendimentos residenciais e comerciais para venda.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

8. Estoques de imóveis a comercializar--Continuação

b) Terrenos--Continuação

(xiii) Enseada do Suá - Navegantes

Terreno adquirido através de leilão do Banco do Brasil em 20 de setembro de 2018, situado nos lotes nºs 1 a 6 da quadra C, com a área de 11.449,55 m², na Rua Caetano Tunhole nº 60, Enseada do Sua, com fundos com a Avenida Nossa Senhora dos Navegantes - Espírito Santo - ES, adquirido pelo montante de R\$32.045, com o objetivo de construir empreendimentos residenciais para venda.

(xiv) Costa Nova Sedes

Terreno adquirido em 19 de dezembro de 2017 localizado na Rodovia Darly Santos, Guaranhuns, Vila Velha, Estado do Espírito Santo - ES, medindo 50.000², com o objetivo de construir empreendimentos residenciais e comerciais para venda. O saldo atual refere-se apenas a custo incorrido no mês de dezembro de 2018. Em 2 de janeiro de 2019, o saldo foi transferido para o grupo de adiantamento, pois ainda não tinha sido finalizada a aquisição do terreno em dezembro de 2018.

(xv) Raul Fernandes - Botafogo

Terreno adquirido através de leilão da prefeitura do Rio de Janeiro em 13 de dezembro de 2018, situado no lote nº 4 do PAL 27.387 na Rua Ministro Raul Fernandes, s/nº no bairro de Botafogo - Rio de Janeiro - RJ, medindo 1.635,00 m², adquirido pelo montante de R\$7.801, com o objetivo de construir empreendimentos residenciais para venda.

(xvi) Aretê Toriba

Terrenos adquirido em 29 de dezembro de 2017, "Área especial 4", situado em local denominado Baía Blanca/Enseada Azul e Lotes de Terra nº 01 a 28 situado no local denominado Porto das Traineiras, todos do município de Armação de Búzios - Rio de Janeiro - RJ, medindo 80.175², adquirido pelo montante de R\$9.470 com o objetivo de construir empreendimentos residenciais para venda.

Em dezembro de 2018, foi realizada a abertura de centro de custo devido à definição dos projetos, onde o m² foi dividido entre os subprojetos abaixo:

- Aretê Toriba 1 - 12.467,20 m² - % de participação aplicado ao custo incorrido e valor de aquisição: 15,55% - destinado à venda de lotes para construção de casas.
- Aretê Toriba Peninsula Norte e Sul - 32.166,17m² - % de participação aplicado ao custo incorrido e o valor de aquisição 40,12% - destinado à construção de casas.
- Aretê Toriba Oeste - 20.580,90 m² - % de participação aplicado ao custo incorrido e o valor de aquisição 25,67% - destinado à construção de casas.
- Aretê Toriba Leste - 14.960,64m² - % de participação aplicado ao custo incorrido e o valor de aquisição 18,66% - destinado à construção de casas.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

8. Estoques de imóveis a comercializar--Continuação

c) Estoque de imóveis acabados adquiridos de terceiros

Referem-se aos imóveis prontos adquiridos pelo Fundo para revenda.

Denominação	2018	2017
Hotel & Bureau (i)	6	6
Due Capri (ii)	3.977	222
Due Murano (iii)	590	242
Alegro Dação (iv)	874	1.740
Toscanini (v)	1.557	1.129
Seasons (vi)	476	1.075
Alegro (vii)	7.039	11.537
Innovitá (viii)	6.741	9.380
Fusion (ix)	487	-
Parque Square (x)	5.063	-
	26.810	25.331

(i) "Hotel & Bureau"

Refere-se ao estoque de 6 unidades no empreendimento denominado "LeQuartier, Hotel & Bureau", localizado no Setor Hoteleiro Norte, Quadra 01, Área Especial A, Brasília - DF. Construído em parceria com a JFE, onde o Fundo ficou com 75% do imóvel e a JFE 25%, além do estoque original. As unidades foram compradas da JFE 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 27 de março de 2015 pelo montante de R\$ 406, a compra foi proporcional a 75% de 2 unidades. O empreendimento é composto por unidades do tipo hoteleiras, salas comerciais, lojas e vagas de garagem. Em 2018 e 2017, o Fundo não vendeu unidades do empreendimento e não houve distrato no período.

(ii) "Due Capri"

Refere-se ao estoque de 15 unidades, do empreendimento denominado "Due Capri", localizado no SQNW 307, Bloco C, 5.325 m², Noroeste, Brasília - DF. Foram transferidas para o fundo 11 unidades mediante redução de capital da JFE 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 5 de maio de 2015 pelo montante de R\$2.922, conforme descrito na Nota Explicativa nº 6.ii. Esse empreendimento foi realizado pelo Fundo em parceria com a João Fortes Engenharia S.A., conforme descrito na Nota Explicativa nº 8.a e em agosto de 2018 o Fundo recebeu 19 unidades desse empreendimento, devido à uma redução de capital realizada na SPE "Due Capri", que realizou o pagamento da participação do fundo na empresa com unidades do estoque. O empreendimento é composto por unidades residenciais e vagas de garagem. Em 2018, o Fundo realizou a venda de cinco unidades (2017: 0 unidades) do empreendimento, em 2018 e 2017 não houve distrato no período sendo registrado no resultado do exercício em resultado líquido de imóveis, totalizando 15 unidades vendidas.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

8. Estoques de imóveis a comercializar--Continuação

c) Estoque de imóveis acabados adquiridos de terceiros--Continuação

(iii) "Due Murano"

Refere-se ao estoque de 1 unidade do empreendimento denominado "Due Murano", localizado no SQNW 307, Bloco C, 5.325 m², Noroeste, Brasília - DF. Foram transferidas para o fundo 9 unidades mediante a redução de capital da JFE 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 5 de maio de 2015 pelo montante de R\$2.303, conforme descrito na Nota Explicativa nº 6.ii. Esse empreendimento foi realizado pelo Fundo em parceria com a João Fortes Engenharia S.A., conforme descrito na Nota Explicativa nº 8.a. e em junho de 2018 o Fundo recebeu 10 unidades desse empreendimento, devido a uma redução de capital realizada na SPE "Due Murano", que realizou o pagamento da participação do fundo na empresa com unidades do estoque. O empreendimento é composto por unidades residenciais e vagas de garagem. Em 2018, o Fundo vendeu 10 unidades (2017: 1 unidade) do empreendimento, não houve distrato no período (2017: 0 unidades) sendo registrado no resultado do exercício em resultado líquido de imóveis, totalizando unidades 18 vendidas.

(iv) "Allegro dação"

Refere-se a diversas unidades residenciais recebidas como parte do pagamento das unidades do empreendimento denominado "Allegro", classificado na conta *imóveis concluídos - custo por aquisição*. Em 2018 não foram realizadas novas permutas de unidade (2017: 1 unidade). Em 2018, revendeu 2 unidades (2017: 1 unidades) permutadas, registrado no resultado do exercício em resultado líquido de imóveis, não houve distrato no período, totalizando 4 unidades vendidas (2017: 2 unidades).

(v) "Toscanini"

Refere-se à compra de 33 unidades do empreendimento denominado "Hotel & Spa Toscanini", situado à Rua Arturo Toscanini, Belo Horizonte - MG, adquiridas em 10 de abril de 2012. A Toscanini Empreendimentos Imobiliários Ltda. possui três imóveis que serão demolidos para a construção do empreendimento, são eles: (i) lote 19, quarteirão 04-B da 2ª seção suburbana (casa 83); (ii) lote 20, quarteirão 04-B da 2ª seção suburbana (casa 73); e (iii) lote 21, quarteirão 04-B da 2ª seção suburbana (casa 61). O "Hotel & Spa Toscanini" será composto por 144 unidades autônomas, de finalidade exclusivamente comercial, com 01 bloco. Em 24 de outubro de 2016, o Fundo adquiriu mais três unidades do empreendimento "Toscanini", totalizando 36 unidades do empreendimento. Em 2018, o Fundo não realizou vendas de unidades do empreendimento, e em 2018 foram distratadas 2 unidades (2017: 0 unidades), registradas no resultado do exercício em resultado líquido de imóveis, totalizando 29 unidades vendidas (2017: 31 unidades vendidas).

(vi) "Seasons"

Refere-se à compra de 41 unidades do empreendimento denominado "Residencial Seasons", situado à Rua Barra Bonita, nº 35, adquiridas em 13 de julho de 2012. A Dominus 10 Empreendimentos Ltda. possui o imóvel constituído pelo galpão industrial, designado pelo nº 5.837 pela Estrada dos Bandeirantes, Lote UM P.A., nº 31.378, lado ímpar, fazendo frente também pela Rua Barra Bonita, lado ímpar, e uma 3ª testada pela Rua Arrais, lado par, na Freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro - RJ, que será demolido para a construção do empreendimento residencial. Em 24 de outubro de 2016, o Fundo adquiriu mais 1 unidade do empreendimento "Seasons", totalizando 42 unidades do empreendimento. Em 2018 o Fundo realizou a venda de 3 unidades (2017: 0 unidades) e ocorreu 1 distrato (2017: 1 distrato), registrados no resultado do exercício em resultado líquido de imóveis, totalizando 40 vendidas (2017: 38 unidades vendidas).

(vii) "Allegro"

Refere-se à compra de 42 unidades do empreendimento denominado "Allegro", situado na área A-2 da Superquadra D do Loteamento Mata da Praia, Vitória- ES, adquiridas em 28 de agosto de 2013. Em 2018, o Fundo vendeu 7 unidades (2017: 5 unidades) do empreendimento e distratou 1 unidade (2017: 1 distrato), registrado no resultado do exercício em resultado líquido de imóveis, totalizando 29 unidades vendidas (2017: 23 unidades vendidas).

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

8. Estoques de imóveis a comercializar--Continuação

c) Estoque de imóveis acabados adquiridos de terceiros--Continuação

(viii) "Innovitá"

Refere-se à compra de 99 unidades do empreendimento denominado "Innovitá", situado na Rua do Matoso, 102, 104 e 106, Rio de Janeiro - RJ, adquiridas em 23 de dezembro de 2013. Em 2018, o Fundo realizou vendas de 4 unidades (2017: 0 unidades) do empreendimento, não ocorreram distratos (2017: 0 distratos), registrado no resultado líquido de imóveis, totalizando 92 unidades vendidas (2017: 88 unidades vendidas).

(ix) "Dação Fusion"

Refere-se a 1 unidade residencial recebida como parte do pagamento da unidade do empreendimento denominado "Fusion", localizado no Setor Hoteleiro Norte, Quadra 01, Área Especial A - Bloco D, 6.338 m², Brasília. Em 2018 não foram realizadas vendas para esse empreendimento.

(x) "Parque Square"

No dia 16 de janeiro de 2018, o Fundo adquiriu 19 apartamentos para revenda do empreendimento denominado "Park Square Residence", situado na Avenida Roberto Silveira, nº 307, Niterói - RJ, pelo montante de R\$10.212. O Fundo realizou a venda de 10 unidades do empreendimento, não ocorreram distratos, registrado no resultado líquido de imóveis, totalizando 10 unidades vendidas.

d) Adiantamentos a fornecedores

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, 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.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

9. Propriedades para investimentos

a) Imóveis para renda - acabados

Imóvel	Estado	Metragem	Valor	
			2018	2017
Av. Américas, 700 (Citta América)	Rio de Janeiro	21.618,61	131.060	126.195
Av. Marechal Camara, 160	Rio de Janeiro	840	3.180	3.800
Presidente Antônio Carlos, 51	Rio de Janeiro	550	3.050	3.080
Buenos Aires, 48	Rio de Janeiro	2.846	18.100	18.110
Rua Conde de Bonfim, 149	Rio de Janeiro	638,64	4.660	5.530
Av. Rio Branco, 45	Rio de Janeiro	600	2.400	2.560
Rua do Carmo, 55	Rio de Janeiro	120	1.482	1.690
Presidente Vargas	Rio de Janeiro	17.781	209.140	207.515
Colégio São José	Rio de Janeiro	2.420	7.900	7.895
Av. Américas, 700 (Citta Office)	Rio de Janeiro	1.602,52	14.370	14.890
Dom Gerado,46 (iii)	Rio de Janeiro	5.310	13.866	18.802
Fazenda Cachoeirinha - Bom Despacho	Minas Gerais	31.831,11	13.980	11.975
Dom Gerado 40/42	Rio de Janeiro	7000	14.836	20.547
Av. Brasil, 20.384	Rio de Janeiro	11.772,34	8.000	7.950
Rua da Carioca, 11	Rio de Janeiro	151,18	1.250	1.545
Rua da Carioca, 13	Rio de Janeiro	154,73	1.280	1.575
Rua da Carioca, 15	Rio de Janeiro	156,55	1.290	1.590
Rua da Carioca, 17	Rio de Janeiro	155,8	1.290	1.585
Rua da Carioca, 19	Rio de Janeiro	189,72	1.530	1.870
Rua da Carioca, 21	Rio de Janeiro	191,76	1.540	1.880
Rua da Carioca, 23	Rio de Janeiro	163,5	1.340	1.650
Rua da Carioca, 25	Rio de Janeiro	191,01	1.540	1.880
Rua da Carioca, 27	Rio de Janeiro	160,05	1.320	1.620
Rua da Carioca, 29	Rio de Janeiro	225,73	1.840	2.195
Rua da Carioca, 31	Rio de Janeiro	256,71	2.030	2.570
Rua da Carioca, 33	Rio de Janeiro	322,54	2.400	3.120
Rua da Carioca, 35 (*)	Rio de Janeiro	266,91	-	2.720
Rua da Carioca, 37 (*)	Rio de Janeiro	281,41	-	2.855
Rua da Carioca, 39 (*)	Rio de Janeiro	394,92	-	3.530
Rua da Carioca, 43 (*)	Rio de Janeiro	569	-	4.885
Rua da Carioca, 47 (*)	Rio de Janeiro	600,82	-	5.125
Rua da Carioca, 53	Rio de Janeiro	357,84	2.600	3.310
Rua 1º de Março, 19 - L/J/ Pav1	Rio de Janeiro	838	5.600	5.375
Travessa do Ouvidor, 9	Rio de Janeiro	393,69	5.980	5.940
Av. Senhor dos Passos, 107	Rio de Janeiro	233,4	2.390	3.120
Rua Sete de Setembro, 155	Rio de Janeiro	165,8	2.060	2.240
Largo de Santa Rita, 10	Rio de Janeiro	208	970	870
Rua Mem de Sá, 102	Rio de Janeiro	498	1.780	2.070
Rua Uruguaiana, 76	Rio de Janeiro	171,71	2.190	2.345
Rua Uruguaiana, 78	Rio de Janeiro	312,96	4.940	5.410
Rua Teófilo Otoni, 24 - Apto.	Rio de Janeiro	133	409	389
Rua Teófilo Otoni, 24 - Loja	Rio de Janeiro	213,02	611	581
Visconde de Inhaúma	Rio de Janeiro	7.688,02	33.500	34.455
Teófilo Otoni 82 (9.a.i)	Rio de Janeiro	188	22.278	-
Metropolitan	Bahia	2.058,01	53.600	43.040
São Pedro da Aldeia	Rio de Janeiro	16.109,44	12.480	13.335
			616.062	615.214

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

9. Propriedades para investimentos--Continuação

a) Imóveis para renda - acabados--Continuação

(*) Em fevereiro de 2018, o custo de aquisição dos empreendimentos Carioca 35, Carioca 37, Carioca 39, Carioca 43 e Carioca 47, foram reclassificados para o contas a receber devido à desapropriação realizada pelo Estado do Rio de Janeiro, conforme consta no processo nº0000258-30.1948.8.19.0001. Todos os valores de ajuste a valor justo foram estornados e reclassificados para a despesa do fundo.

b) Imóveis para renda - Em construção

Imóvel	Estado	Metragem	Estágio	Valor contábil	
				2018	2017
Rua Teófilo Otoni, 82 (i)	Rio de Janeiro	188	100%	-	22.463
Miguel Couto	Rio de Janeiro	1.374,87	99%	22.371	14.814
Hotel Aretê (iii)	Rio de Janeiro	26.272,00	99%	18.894	2.122
Itabira (ii)	Minas Gerais	1.528,00	0%	6.271	-
Anima - Itumbiara (ii)	Minas Gerais	4.900,01	0%	2.972	-
				50.508	39.399

(i) Imóveis classificados em "em construção" em 2017 e transferidos para "acabados" em 2018.

(ii) Imóveis adquiridos em 2018.

(iii) Imóvel adquiridos em 2017.

c) Métodos e estimativas para determinação do valor justo

Imóveis registrados pelo método comparativo (laudo de terceiro)

O método utilizado na determinação do valor justo 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.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

9. Propriedades para investimentos--Continuação

c) Métodos e estimativas para determinação do valor justo--Continuação

Imóveis registrados pelo método comparativo (laudo de terceiro)--Continuação

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 Involutivo 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

A avaliação do direito de uso dos imóveis registrados como propriedade para investimento, imóveis para renda - acabados, foi realizada por pessoal técnico especializado da Administradora em dezembro de 2018, por meio de um fluxo de caixa descontado considerando uma taxa de vacância, os contratos atuais e a sua possibilidade de renovação. O valor de locação mensal esperado para as unidades ainda não locadas está baseado em laudo elaborado pela NBA - Inteligência de Mercado, 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.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

9. Propriedades para investimentos--Continuação

c) Métodos e estimativas para determinação do valor justo--Continuação

Imóveis registrados por meio de fluxo de caixa descontado--Continuação

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 2018

Ano	Expectativa do IGP-M						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Taxa			4.20%	4.06%	4.50%	3.98%	4.92%
Ano	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2034
Taxa	5.72%	5.42%	5.34%	5.01%	5.46%	5.00%	5.42%

Taxa de vacância: 34%

Taxa de desconto: Taxa referencial DI x Pré BM&F em 31 de dezembro de 2018

Spread sobre a taxa de desconto: 3,22% ao ano

Exercício findo em 31 de dezembro de 2017

Ano	Expectativa do IGP-M						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Taxa		2.61%	5.79%	4.88%	5.76%	5.36%	5.59%
Ano	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2034
Taxa	5.25%	6.01%	5.39%	6.06%	5.78%	5.54%	5.86%

Taxa de vacância: 37,5%

Taxa de desconto: Taxa referencial DI x Pré BM&F em 29 de dezembro de 2017

Spread sobre a taxa de desconto: 3,67% ao ano

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

9. Propriedades para investimentos--Continuação

d) Manutenção e reparos de imóveis para renda

Em 31 de dezembro de 2018, as despesas com manutenção e conservação dos imóveis para renda somaram R\$10.919 (2017: R\$55.776).

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

Saldo em 31/12/2016	710.837
(+) Aquisição	22.000
(+) Adições decorrentes de reconhecimento de gastos	16.439
(+) Ajuste a valor justo	(53.188)
(-) Vendas	(41.475)
Saldo em 31/12/2017	654.613
(+) Aquisição	9.007
(+) Adições decorrentes de reconhecimento de gastos	20.169
(+) Ajuste a valor justo	(6.459)
(-) Desapropriações	(10.760)
Saldo em 31/12/2018	666.570

10. Obrigações por construção de imóveis

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, as obrigações representadas pela responsabilidade de finalização e entrega das unidades vendidas dos imóveis em construção são demonstradas como se segue:

	2018	2017
Custo orçado das unidades		
Empreendimento "FusionWork & Live"	35.224	35.085
Empreendimento "Vision"	38.584	37.655
Empreendimento "Due Capri"	-	35.677
Empreendimento "Due Murano"	-	33.598
Empreendimento "Constante Sodré - Reserva"	84.984	63.439
Empreendimento "Gift - 8 de Dezembro"	-	17.669
Empreendimento "Highline"	105.805	488
Empreendimento "Gift"	26.039	-
Empreendimento "Ícono"	170.682	-
Empreendimento "Tijuca All Ways"	15.864	-
Empreendimento "Aretê Toriba 1"	15.466	-
	492.648	223.611

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

10. Obrigações por construção de imóveis--Continuação

	2018	2017
Baixa do custo incorrido		
Empreendimento "FusionWork & Live"	(35.224)	(35.085)
Empreendimento "Vision"	(38.584)	(37.655)
Empreendimento "Due Capri"	-	(35.677)
Empreendimento "Due Murano"	-	(33.598)
Empreendimento "Constante Sodré - Reserva"	(84.984)	(63.439)
Empreendimento "Gift - 8 de Dezembro"	(26.039)	(17.669)
Empreendimento "Highline"	(50.238)	(161)
Empreendimento "Ícono"	(75.564)	-
Empreendimento "Tijuca All Ways"	(7.756)	-
Empreendimento "Aretê Toriba 1"	(1.666)	-
	<u>(320.055)</u>	<u>(223.284)</u>
Total	172.593	327

11. Obrigação por aquisição de imóveis

	2018	2017
Imóveis Vot - Imóveis na Rua da Carioca, Centro - RJ (a)	-	1.053
Constante Sodré - Reserva (b)	472	472
Green Village (c)	25.264	25.264
Lorence (d)	1.605	1.509
Quadrilátero - Botafogo (d)	21.520	22.770
Villa Velha - Rodovia do Sol (d)	-	14.268
Marrecas 11 e 13 - HUB (d)	2.000	-
Área 9 - Costa Nova (e)	14.268	-
Ícono (b)	7.847	-
Tijuca All Ways (e)	18.500	-
Aretê Toriba (Marina) - Ilhas e Península (d)	9.470	-
Tijuca All Ways (d)	1.500	-
	<u>102.466</u>	<u>65.336</u>
	2018	2017
Circulante	44.414	25.804
Não circulante	58.032	39.532

(a) Propriedades para investimentos - imóveis para renda acabados;

(b) Estoques de imóveis a comercializar;

(c) Terreno: o pagamento está condicionado à emissão da licença da prefeitura;

(d) Terreno para construção para venda - estoque de imóveis;

(e) Permutas a serem quitadas na entrega das chaves.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

12. 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 serem atualizados mensalmente pelo INCC, até o pagamento que se dará após a obtenção das licenças dos órgãos competentes e posterior aprovação do projeto.

13. Patrimônio líquido

a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possuía um patrimônio líquido de R\$2.160.691 (2017: R\$ 2.030.319) representado por 753.397 (2017: 692.257) cotas de série única, nominativas, integralmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$1.541.654 (2017: R\$1.366.138). O valor patrimonial unitário da cota, acrescido dos resultados auferidos, é de R\$2.867,93 (2017: R\$ 2.932,90). No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 não ocorreram novas subscrições e integralizações de cotas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram subscritas e integralizadas novas cotas, como segue:

	Quantidade de cotas	Valor da cota	Total da integralização
Em 2018			
19 de setembro de 2018	17.723	2.850,43	50.518
12 de dezembro de 2018	43.417	2.878,99	124.998
	<u>61.140</u>		<u>175.516</u>

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.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

14. Gerenciamento de riscos

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

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

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

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

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

15. Negociações de cotas do Fundo

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017, as negociações de cotas do Fundo ocorreram exclusivamente em Mercado de Balcão Organizado e estão apresentadas abaixo.

2018	Valor de fechamento da cota	Volume (R\$)	Quantidade de negócios	Quantidade de cotas
Junho	2.822,62	82	1	29
Setembro	2.833,71	1.023	6	361
Novembro	2.878,99	1.005	1	349

2017	Valor de fechamento da cota	Volume (R\$)	Quantidade de negócios	Quantidade de cotas
Março	2.910,73	2.986	1	1.026
Setembro	2.924,42	921	3	315

16. Cobertura de seguros (não auditada)

Em 31 de dezembro de 2018, as coberturas de seguro dos ativos foram contratadas pela Administradora por valor considerado suficiente para cobrir eventuais sinistros.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria de demonstrações financeiras e, conseqüentemente, não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

17. 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 BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

17. Política de distribuição de resultados--Continuação

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro 2018 e 2017, está demonstrada a seguir:

Semestre	Resultado (regime de caixa)	Valor distribuído (mínimo 95%)	% distribuído
1º semestre de 2018	17.489	17.489	100%
2º semestre de 2018	37.091	37.091	100%
Total		54.580	

No primeiro semestre de 2018, o Fundo apurou resultado, pelo regime de caixa, positivo de R\$17.489, sendo pago aos cotistas em 31 de julho de 2018. No segundo semestre foi apurado resultado de R\$37.091, sendo pago aos cotistas em 20 de fevereiro de 2019 no montante de R\$37.091.

Semestre	Resultado (regime de caixa)	Valor distribuído (mínimo 95%)	% distribuído
1º semestre de 2017	-	-	-
2º semestre de 2017	90.826	86.285	95%
Total		86.285	

No primeiro semestre de 2017, o Fundo apurou resultado, pelo regime de caixa, negativo de R\$26.803, e por isso não houve distribuição de resultado para o período. O resultado referente ao segundo semestre foi pago aos cotistas em 31 de janeiro de 2018, no montante de R\$86.285.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

17. Política de distribuição de resultados--Continuação

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 2018 e 2017, está demonstrada a seguir:

	2018	2017
	R\$	R\$
1º semestre		
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	121.913	123.640
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(107.037)	(129.151)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	14.876	(5.511)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(118.068)	(115.917)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	71.333	51.721
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	52.372	62.693
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(3.024)	(19.789)
(=) Lucro ajustado - base para cálculo da distribuição	17.489	(26.803)
	R\$	R\$
2º semestre		
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	200.283	144.442
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(156.529)	(130.228)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	43.754	14.214
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(196.433)	(140.866)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	125.559	92.967
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	67.931	126.996
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(3.720)	(2.485)
(=) Lucro ajustado - base para cálculo da distribuição	37.091	90.826

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

18. Rentabilidade

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

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Quantidade média ponderada de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo (%) (*)	Rendimentos distribuídos (%) (**)
31/12/2018	1.993.859	2.867,9303	701.783	2,85	5,04
31/12/2017	2.022.637	2.932,8973	692.257	0,43	0,00

(*) 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.

19. Emissões, amortizações e resgates de cotas

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

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

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

20. Custódia e tesouraria

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo são prestados pelo BNY Mellon Banco S.A. Os serviços de controladoria e escrituração de cotas são prestados pela própria Administradora.

21. Remuneração da Administradora e da Consultora Imobiliária

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

Não há previsão para cobrança de taxa de performance no Regulamento do Fundo.

22. Divulgação de informações

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

23. Tributação

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

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

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

23. Tributação--Continuação

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

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

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

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos do imposto sobre a renda recolhidos na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

24. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

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

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

25. 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:

	2018	2017
Natureza das ações		
Execuções fiscais referentes a débitos de IPTU - Shopping Città América	38.728	23.568
Rescisões de contratos de vendas de imóveis	7.646	14.865
Outros (a)	1.506	7.926
Total	47.880	46.359

(a) incluem processos com cobrança de multa por atraso de obra, devolução de taxa de corretagem, e outras contingências.

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possuía contingências passivas com chances de perdas prováveis, relacionadas principalmente aos casos de rescisão de contratos de compra e venda de imóveis, para as quais foi constituída provisão no montante de R\$2.179 (2017: 1.451) baseada na melhor estimativa apurada na data.

26. Partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, foram efetuadas as seguintes operações com parte relacionadas:

	2018		2017	
	Passivo	Despesa	Passivo	Despesa
Taxa de administração e custódia (a)	1.712	11.533	830	10.173

(a) Conforme descrito na Nota Explicativa nº 21, o Fundo paga taxa de administração de 1% ao ano à Administradora e à Consultora Imobiliária. Desse montante, 92% é devido à Consultora Imobiliária, parte relacionada do Fundo.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

27. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 2 de abril de 2017, os cotistas aprovaram as demonstrações financeiras do Fundo, acompanhadas do relatório dos auditores, e as contas do Fundo, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016 e aprovaram a aplicação pelo Fundo em cotas de Fundos de Investimento administrados pelo Administrador ou empresa a ele ligadas durante o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2017.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 2 de abril de 2018, os cotistas aprovaram as por unanimidade a nova emissão de cotas do Fundo, destinada a investidores profissionais, com valor máximo de R\$ 15.000 e valor mínimo de R\$ 50.000, com prazo de distribuição de 180 dias e a retificação do parágrafo 1º do artigo 4º do regulamento do Fundo, ajustando o prestador de serviço de custódia para o BNY Mellon Banco S.A.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 15 de maio de 2018, os cotistas aprovaram as Demonstrações Financeiras do Fundo, acompanhadas do relatório dos auditores, e as contas do Fundo, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 e aprovaram a aplicação pelo Fundo em cotas de Fundos de Investimento administrados pelo Administrador ou empresa a ele ligadas durante o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2018.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 5 de outubro de 2018, os cotistas aprovaram as por unanimidade a alteração da taxa de administração do Fundo, que passou para 1% a.a. sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com conseqüente alteração do artigo 10º do Regulamento.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 5 de novembro de 2018, os cotistas aprovaram as por unanimidade a nova emissão de cotas do Fundo, as cotas são restritas exclusivamente aos investidores que já forem cotistas do Fundo, com quantidade máxima de 174.729 cotas pelo valor máximo de R\$500.001 e quantidade mínima de 350 cotas pelo valor mínimo de R\$1.002 com prazo de distribuição de 180 dias.

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 BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

28. Instrumentos financeiros--Continuação

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 Administração 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.

a) 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.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

28. Instrumentos financeiros--Continuação

a) Classificação de instrumentos financeiros--Continuação

A tabela abaixo apresenta instrumentos financeiros registrados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2018 e 2017:

	Mensurações de valor justo			
	Saldo em 31 de dezembro de 2018	Preços cotados em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (Nível 1)	Outros inputs significativos observáveis (Nível 2)	Inputs significativos não observáveis (Nível 3)
Disponibilidade	759	759	-	-
Cotas de fundos de investimento renda fixa	74.567	-	74.567	-
Títulos de renda fixa	10.093	-	10.093	-
Cotas de fundos de investimento imobiliários	83.756	-	33.322	50.434
Contas a receber por venda de imóveis	570.966	-	570.966	-
Contas a receber de aluguéis	2.091	-	2.091	-
	742.232	759	691.039	50.434

	Mensurações de valor justo			
	Saldo em 31 de dezembro de 2017	Preços cotados em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (Nível 1)	Outros inputs significativos observáveis (Nível 2)	Inputs significativos não observáveis (Nível 3)
Disponibilidade	212	212	-	-
Cotas de fundos de investimento renda fixa	173.287	-	173.287	-
Títulos de renda fixa	10.093	-	10.093	-
Cotas de fundos de investimento imobiliários	77.890	-	28.207	49.683
Contas a receber por venda de imóveis	478.081	-	478.081	-
Contas a receber de aluguéis	18.973	-	18.973	-
R\$	758.536	212	708.641	49.683

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

28. Instrumentos financeiros--Continuação

a) Classificação de instrumentos financeiros--Continuação

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.

29. Eventos subsequentes

Aretê Toriba

Em 11 de janeiro de 2019 o Fundo adquiriu 225 lotes do empreendimento Aretê Toriba, pelo total de R\$31.220, sendo 47 lotes do Toriba Leste, 57 lotes do Toriba Oeste e 121 do Toriba Península e Norte e Sul todos eles localizados no município de Armação de Búzios, Rio de Janeiro/RJ.

Assembléia Geral Extraordinária

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 28 de janeiro de 2019, os cotistas aprovaram as por unanimidade a alteração na forma de integralização de cotas do Fundo sendo permitido integralizar à vista ou em 10 dias contados da aprovação pela Consultora Especializada do Laudo de Avaliação, caso a integralização seja feita em bens e direitos, aprovaram também a nova emissão de cotas do Fundo, com quantidade máxima de 174.729 cotas pelo de valor máximo de R\$ 505.676 quantidade mínima de 350 cotas pelo valor mínimo de R\$1.013 com prazo de distribuição de 180 dias.

Venda de Presidente Vargas

Em 31 de Janeiro de 2019, o Fundo vendeu o empreendimento denominado Presidente Vargas, localizado na Av. Presidente Vargas nº1121, Centro, Rio de Janeiro pelo montante de R\$ 159.047.

Venda de cotas do BB Progressivo II

Em janeiro de 2019 foram realizadas vendas de cotas do BB Progressivo II no total de 80.904 cotas pelo montante de R\$ 11.315, gerando um ganho líquido no montante de R\$ 2.335.

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.235.622/0001-61

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

29. Eventos subsequentes--Continuação

Aquisição de CRI

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.

Pagamento de Distribuição de Rendimentos

Em 20 de fevereiro de 2019, o fundo realizou o pagamento do montante de R\$ 37.091 referente ao 2º semestre de 2018.

Lizandro Sommer Arnoni
Diretor Corporativo

Marcio Mota
Contador
CRC-RJ071838/O-0