

Prezado(a) investidor(a),

É com satisfação que apresentamos o relatório do administrador do Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário referente ao período de Dezembro de 2014 e Junho de 2015.

1. Constituição, Objetivos e Início das Operações

O Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído em 28 de fevereiro de 1996, sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Instrução n.º 205/1994 e 472/2009 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM e iniciou suas operações em 6 de outubro de 1996.

O Fundo tem por objetivo a aplicação de recursos em bens imóveis de natureza comercial, residencial e industrial, em terrenos e shopping centers, ou ainda, em direitos a eles relativos que tenham condições de rentabilizar o investimento feito pelos condôminos, seja pelo 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 quotas, advindo da valorização dos bens e direitos ou da sua negociação no mercado. Nos últimos semestres, em especial, o Fundo passou a focar no desenvolvimento de ativos para venda após sua maturação.

2. Conjuntura Econômica do Mercado Imobiliário e as Perspectivas da Administração para os Próximos Semestres

O cenário macro econômico brasileiro manteve o quadro de deterioração observado no final de 2014. No início do 1º semestre de 2015 havia boa perspectiva de que um ajuste fiscal relevante reconduziria o país de volta ao crescimento, contudo isso não se concretizou. A crise política entre o executivo e o legislativo atrapalhou a agenda reformista do Ministro Levy, gerando descrédito em torno de sua capacidade de fazer as economias necessárias e, tornando difícil para o setor produtivo antecipar um cenário de longo prazo. Para o 2º semestre de 2015, observamos como riscos à recondução do Brasil ao crescimento, entre outros fatores: (i) a possível perda do *investment grade*, gerando enorme redução de capital estrangeiro, e (ii) a continuidade da conturbada conjuntura política. Por outro lado, este cenário de *stress* pode gerar boas oportunidades para o Fundo, principalmente no campo de aquisições

O mercado de imóveis corporativos de alto padrão no RJ, principal foco de atuação do Fundo, registrou aumento na taxa de vacância, seguindo uma tendência de alta já registrada no 4º semestre do ano passado, alcançando 22%. Segundo a consultoria CBRE a demanda para imóveis de alto padrão está negativa em 13 mil m² no semestre, motivada por devoluções de espaço e reduções de empresas, principalmente ligadas ao setor de óleo e gás. No entanto, é possível que haja uma migração de inquilinos de imóveis de padrão inferior para imóveis de melhor qualidade, o que poderia beneficiar o Fundo, em virtude da sua carteira

O mercado residencial para venda nas cidades em que Fundo investe se mostra mais resiliente ao cenário atual. O índice Fipe Zap sofreu uma variação positiva no Rio de Janeiro de 0,5%, em Vitória um crescimento de 4,2% e em Brasília uma variação negativa de 0,7%. Esse resultado surpreende positivamente, diante das mercadológicas atuais entre elas: (i) o aumento de estoque de novos imóveis, (ii) o aumento da taxa básica de juros e (iii) a mudança na regra para financiamento de imóveis e a maior restrição a concessão de crédito.

Para o próximo semestre nos mercados onde o Fundo investe, esperamos uma reversão na tendência da taxa de vacância dos imóveis corporativos de alto padrão, uma estabilização no preço de venda residencial.

3. Negócios Realizados no período

No campo dos imóveis para renda, foram fechados 4 contratos de locação, localizados no Centro e na Barra da Tijuca, que juntos somam 2,3 mil m² de área privativa, aproximadamente. A soma dos valores de locação contratuais, sem eventuais descontos, representam um adicional de R\$ 234,6 mil por mês ao fluxo de recebimentos do fundo.

O Fundo manteve o seu posicionamento de desinvestimento de ativos menores, localizados fora de empreendimentos em que o Fundo possua a maioria no condomínio ou seja proprietário da sua totalidade. Nesta linha foram vendidos ao todo 3 imóveis, 1 sala comercial e 2 lojas, totalizando R\$ 20,5 milhões.

Em março o Fundo adquiriu R\$ 61,7 milhões em unidades em estoque e em construção de diversos empreendimentos da João Fortes com o objetivo de revenda. A João Fortes continuará como responsável pela comercialização destas unidades, com algumas metas para atingir.

UNIDADES VENDIDAS NO SEMESTRE – INCORPORAÇÕES (em milhares de reais)

Empreendimento	UF	Unidades Vendidas até 31/12/14*	Unidades Vendidas no semestre*	Valor de Vendas do semestre	Valor total de vendas	Estoques (Unidades)	Estoques(VGV)
DUE MURANO	DF	75	4	1.805,43	31.981,00	56	22.670,00
DUE CAPRI	DF	71	4	1.241,95	30.250,00	60	24.200,00
FUSION	DF	230	6	1.329,00	46.859,00	27	6.261,00
VISION	DF	223	5	828,93	52.072,00	66	19.432,00
BELLA TIJUCA	RJ	260	1	857,50	165.956,80	2	1.272,00
STILO	RJ	160	0	784,00	78.908,00	0	0,00
INNOVITÁ	RJ	67	17	10.062,00	48.126,00	12	6.875,00
GIFT	RJ	7	9	5.360,00	9.557,00	60	35.839,00
SEASONS	MG	37	1	3.165,00	12.703,00	3	1.003,00
ALLEGRO	ES	5	5	3.598,00	8.045,00	32	25.744,00

Junho/2015

RISERVA	ES	42	3	4.407,00	66.166,00	26	38.229,00
LE PARC SALVADOR	BA	9	0	0,00	7.019,00	0	0,00
TOTAL	-	0	1.638	33.438,81	557.642,80	437	181.525,00

*Líquida de distratos

CUSTO INCORRIDO E A GASTAR DOS IMÓVEIS EM DESENVOLVIMENTO (em milhares de reais)

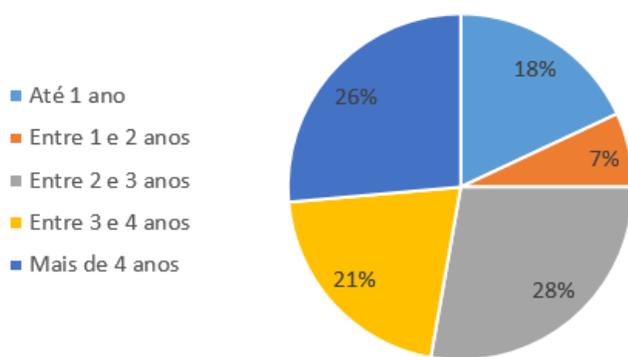
INCORPORAÇÃO					
IMÓVEIS	ESTADO	VALOR CONTÁBIL	INVESTIMENTO	STATUS	VGW
ENSEADA DO SUÁ	ESPÍRITO SANTO	40.063,00	60.000,00	EM APROVAÇÃO	180.000,00
PRESIDENTE VARGAS II - ORBIT	RIO DE JANEIRO	36.768,00	37.300,00	EM OBRA	100.000,00
RUA DO MATOSO - INNOVITÁ	RIO DE JANEIRO	46.229,00	6.300,00	EM OBRA	60.000,00
CONSTANTE SODRE - RISERVA	ESPÍRITO SANTO	38.677,00	31.500,00	EM OBRA	100.000,00
ALEGRO - VITÓRIA	ESPÍRITO SANTO	21.299,00	4.300,00	EM OBRA	30.000,00
GREEN VILLAGE	ESPÍRITO SANTO	9.262,00	50.000,00	EM APROVAÇÃO	100.000,00
VILA VELHA - RODOVIA DO SOL	ESPÍRITO SANTO	193,00	60.000,00	EM ESTUDO	1.500.000,00
GIFT - 8 DE DEZEMBRO	RIO DE JANEIRO	8.177,00	20.500,00	EM OBRA	50.000,00
OUTROS	-	1.788,00	0,00	-	-
TOTAL	-	202.456,00	269.900,00	-	2.120.000,00

IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO PARA LOCAÇÃO				
IMÓVEIS	ESTADO	VALOR CONTÁBIL	INVESTIMENTO	VALOR ESPERADO
PASSEIO CORPORATE	RIO DE JANEIRO	721.080,00	110.000,00	1.164.031,00
PRESIDENTE VARGAS I	RIO DE JANEIRO	133.392,00	49.000,00	277.748,00
TEÓFILO OTONI, 82	RIO DE JANEIRO	26.835,00	6.000,00	30.000,00
RUA NUTA JAMES, 877 - MAXIN	RIO DE JANEIRO	16.166,00	0,00	0,00
CINEPALÁCIO	RIO DE JANEIRO	31.308,00	16.000,00	26.500,00
MIGUEL COUTO	RIO DE JANEIRO	9.745,00	10.000,00	21.000,00
DOM GERARDO 40/42	RIO DE JANEIRO	7.070,00	15.000,00	35.000,00
TOTAL	-	945.596,00	206.000,00	1.554.279,00

4. Acompanhamento de Contratos de Locação

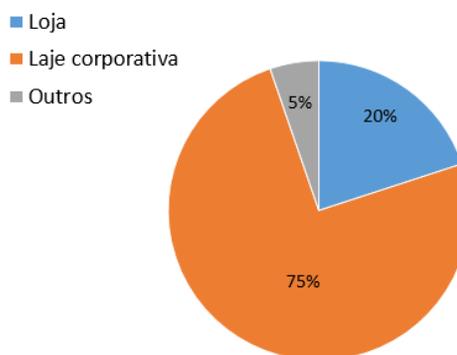
DURAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Atualmente o fundo possui 72 contratos de locação, com prazos bem distribuídos. Nos extremos, 18% vencem em 1 ano, o que exige atenção para renovações e 47% possuem pelo menos mais 3 anos de contrato.



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE LOCAÇÃO

Como mostra o gráfico abaixo, a carteira de locação do fundo é concentrada em escritórios e lojas. Atualmente o item “outros” é representado por um colégio e uma faculdade.



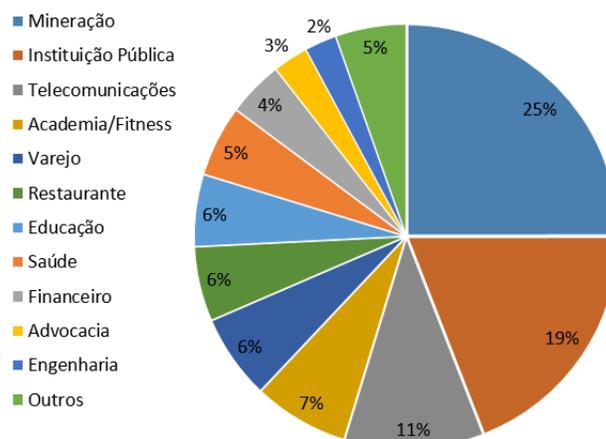
VARIAÇÃO DO VALOR DA QUOTA

A queda no valor da quota no final de 2014 se refere a venda de 4 empreendimentos em dezembro, que representavam uma grande parte da carteira de locação do Fundo, para o Pátria Investimentos com a Blackstone por R\$ 700 milhões. A rentabilidade do Fundo no primeiro semestre de 2015 foi 8,2%.



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE LOCAÇÃO POR SETOR

O setor da mineração continua sendo o de maior peso na nossa carteira, representando 25% das receitas de locação do Fundo principalmente por conta dos imóveis alugados para a Vale. Em seguida encontra-se o setor público, com 19%, e telecomunicações, com 11%. Estes três setores juntos representam 45% da carteira.



5 - Obrigações Contraídas pelo Fundo

As obrigações contraídas pelo Fundo, ainda não liquidadas em 30 de Junho de 2015 correspondem a um montante de R\$ 129,613 sendo R\$ 17.512 referentes a obrigações por construção de imóveis vendidos, R\$ 41.355 por obrigações por compra de imóveis, R\$ 1167 Outras contas a pagar e R\$ 69.579 referentes a rendimentos a distribuir.

6 - Valor do Patrimônio Líquido, Valor Patrimonial da Quota, Rentabilidade e Distribuição de Resultados

O patrimônio do Fundo é constituído de 642.480 quotas de série única, nominativas, subscritas e integralizadas pelo valor total de R\$ 1.187.993 mil.

O Fundo apurou R\$ 182.779 mil, base positiva no semestre findo de 30 de Junho de 2015, (base positiva de R\$ 307.282 mil em Dezembro/2014).

Também foram provisionados dividendos apurados no 1º semestre de 2015 no montante de R\$ 69.579 mil (R\$ 528.993 mil em Dezembro/2014).

No quadro abaixo, apresentamos a evolução do patrimônio líquido, valor patrimonial da quota e a rentabilidade semestral, após a distribuição de resultados.

Mês	Valor do patrimônio líquido - R\$ mil	Valor patrimonial da quota - R\$	Rentabilidade semestral %
Dezembro de 2012	1.864.267	3385,31	0,3
Junho de 2013	2.067.443	3.510,66	3,58
Dezembro de 2013	2.467.302	3.950,87	11,98
Junho de 2014	2.519.829	3.983,40	0,87
Dezembro de 2014	2.229.708	3.470,47	-13,74
Junho de 2015	2.342.909	3.646,66	5,12

7 - Encargos Debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, referentes à taxa de administração e custódia, taxa de fiscalização, despesas com auditoria externa, despesas financeiras, publicações e assessorias jurídica e financeira somam R\$ 7.580 mil findo no exercício de junho de 2015.

8 – Valor de Mercado dos Ativos

Em 30 de junho de 2014 o valor de mercado dos imóveis concluídos de acordo com a metodologia abaixo totalizavam aproximadamente R\$ 2.501.016 bilhões.

ATIVO	2.501.016
ATIVO CIRCULANTE	806.231
DISPONÍVEL	62
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS	164.060
CONTAS A RECEBER	337.462
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECUPERAR	3.534
ESTOQUE DE IMÓVEIS	284.792
DESPESAS ANTECIPADAS	16.321
NÃO CIRCULANTE	1.694.785
PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS	276.601
IMÓVEIS ¹	1.417.978
DEPOSITOS JUDICIAIS	206

¹ Os imóveis foram avaliados por consultoria especializada de acordo com padrões comparativos ou involutivos no caso de terrenos e imóveis em construção.

9 - Outras Considerações

A provisão para créditos de liquidação duvidosa referente a clientes inadimplentes, por alienação e locação de imóveis, é atualizada ao longo dos semestres, totalizando em 30 de Junho de 2015 o valor de R\$12.906 mil, (R\$ 9.668 mil em Dezembro/2014). Entretanto não apresentam riscos relevantes para o Fundo, tendo em vista que: (i) caso as demandas judiciais venham a ter

desfecho desfavorável ao Fundo, sendo o mesmo o credor da demanda, terá a retomada do imóvel; e (ii) para os inadimplentes, conforme cláusula contratual, o Fundo tem a possibilidade de retomada do imóvel.

A Administração.

Carteira Imobiliária do Fundo

Seguem abaixo alguns cases significativos realizados pela área imobiliária do Opportunity.



São Bento Corporate

Empreendimento construído com recursos do Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário, localizado na Rua São Bento, 1, no Centro do Rio de Janeiro. Possui aproximadamente 15.000 m² de ABL locado inteiramente para o INPI. Recentemente vendido para o Blackstone em associação com o Pátria Investimentos.



Península Corporate

Empreendimento construído com recursos do Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário, localizado na Avenida João Cabral de Melo Neto, 400, na Barra de Tijuca. Possui aproximadamente 15.000 m² de ABL. Recentemente vendido para o Blackstone em associação com o Pátria Investimentos.



Dom Gerardo 46 – Retrofit

Retrofit de um edifício comercial, construído nos anos de 40, para modernizar a arquitetura com sofisticação e infraestrutura necessária para grandes negócios. Possui aproximadamente 5.000 m² de área bruta locável.



México 74 – Retrofit

Retrofit de um edifício comercial, construído nos anos de 40, para modernizar a arquitetura com sofisticação e infraestrutura necessária para grandes negócios. Possui aproximadamente 5.361 m² de área bruta locável (ABL). Obras finalizadas.



Golden Corporate - Retrofit

Retrofit de edifício comercial localizado na Rua Buenos Aires, 48. Possui até 3.665,90 m² de área bruta locável. Obras finalizadas.



Passeio Corporate – Em construção

Empreendimento em construção com recursos do Opportunity Fundo de Investimentos Imobiliário com cerca de 75.000 m² de ABL localizado na Rua Evaristo Veiga, no Centro do Rio de Janeiro.



Visconde de Inhaúma

Empreendimento construído com recursos do Opportunity Fundo de Investimentos Imobiliário com cerca de 18.500 m² de ABL localizado na Rua Visconde de Inhaúma, no Centro do Rio de Janeiro. Recentemente vendido para o Blackstone em associação com o Pátria Investimentos.