

Prezado(a) investidor(a),

É com satisfação que apresentamos o relatório do administrador do Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário referente ao período de Julho a Dezembro 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 ano de 2015 foi marcado pelo resultado negativo da economia brasileira que, afetada pela recessão e por uma inflação crescente, culminou com uma redução de 3,8% do PIB – Produto Interno Bruto, ante 2014, o pior resultado desde 1990. As perspectivas para o setor imobiliário indicam que o ano de 2016 será de grandes desafios. Os principais fatores que contribuem para o cenário negativo do mercado para venda de imóveis são a contração do crédito, que vêm dificultando a absorção dos estoques, e a alta inflação, que aliada ao aumento do desemprego, minam a confiança dos consumidores e dificultam um comprometimento de longo prazo como a compra de um imóvel. Além disso, a instabilidade política, resultante principalmente da operação Lava Jato e do processo de impeachment, vêm dificultando a aprovação de medidas necessárias para o enfrentamento da crise econômica pelo governo.

Diante deste cenário, observou-se uma deterioração dos indicadores do mercado imobiliário corporativo. A taxa de vacância de espaços de escritório de alto padrão, principal foco de atuação do Fundo, registrou 24,3%, no Rio de Janeiro, segundo a consultoria imobiliária JLL. Contribuiu para o aumento do estoque atual, a entrega de cinco novos edifícios no último trimestre de 2015, sendo três no centro, um na orla de Botafogo e um no Porto Maravilha. Apesar da perspectiva negativa, ainda são esperadas entregas de novos empreendimentos para 2016 e 2017, em função de suas obras já se encontrarem em estado avançado de construção. Apesar destas entregas, o cenário econômico atual deverá contribuir para uma redução nos

Dezembro/2015

lançamentos após 2018. Como consequência do aumento de áreas disponíveis, foi observada uma pequena redução nos preços pedidos de locação nos imóveis comerciais do Rio de Janeiro, de 3,5% em comparação com o terceiro trimestre, segundo a JLL.

O mercado imobiliário residencial também foi afetado pela conjuntura econômica. As principais incorporadoras do país reduziram o número de lançamentos, concentrando as suas forças na redução dos seus estoques. Nesta linha, observa-se um aumento na concessão de descontos por grande parte do mercado. Especificamente nas praças em que o Fundo atua, o índice Fipe-Zap sofreu uma leve variação negativa, com exceção do estado do Espírito Santo. Na cidade do Rio de Janeiro e em Brasília, por exemplo, o índice reduziu-se em 1,8% e em 0,6%, respectivamente, e em Vitória e Vila Velha o índice valorizou-se em 3,6% e em 3,3%, todos considerando o período de julho a dezembro de 2015.

Para o próximo semestre, nos mercados onde o Fundo investe, esperamos estabilidade na 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 5 contratos de locação, localizados no Centro e na Barra da Tijuca, que juntos somam 5,6 mil m² de área privativa, aproximadamente. A soma dos valores de locação contratual, sem eventuais descontos, representa um adicional de R\$ 352,5 mil por mês ao fluxo de recebimentos do fundo.

Com relação aos desinvestimentos, neste semestre o Fundo vendeu nove andares do Edifício Ouvidor Center, localizado na Rua do Ouvidor nº 91, por R\$ 49 milhões e cinco andares do Edifício Botafogo, localizado na Rua da Passagem nº 123, por R\$ 27 milhões. Em ambos edifícios o Fundo não possui mais nenhum pavimento. Além disso, foi efetuada a venda do terreno localizado na Rua Adolfo Mota por R\$ 1,9 milhões.

UNIDADES VENDIDAS NO SEMESTRE (em R\$)

Nome	Endereço	Nº de Unidades vendidas	Área (m ²)	Valor Geral de venda (R\$)	% em relação ao total investido na categoria (contábil)	% em relação ao PL (contábil)
Imóveis para venda em construção						
Innovita - Tijuca	Rua do Matoso, 104, Tijuca, Rio de Janeiro - RJ	7	701	5.000.115	10,8%	0,2%
Gift	Rua 8 de dezembro, 517 - Vila Isabel, Rio de Janeiro - RJ	5	433	3.331.107	7,2%	0,1%
Riserva	Rua Constante Sodré, 1313 - Praia do Canto, Vitória - ES	3	482	4.959.541	10,7%	0,2%
Subtotal	-	15	1.616	13.290.763	28,7%	0,6%
Imóveis para venda pronto						
Due Capri	Projeção "C" da SQNW 307, do SHCNW, Brasília - DF	20	917	8.191.677	7,6%	0,3%

Dezembro/2015

Due Murano	Projeção "D" da SQNW 307, do SHCNW, Brasília - DF	18	752	6.731.701	6,3%	0,3%
Fusion	Bloco "D", do conjunto "A", do Edifício "Fusion Work & Live" da quadra 01, do SH/Norte, Brasília - DF	4	124	1.007.499	0,9%	0,0%
Vision	Bloco "F", do conjunto "A", do Edifício "Vision Work & Live" da quadra 01, do SH/Norte, Brasília - DF	11	333	3.141.803	2,9%	0,1%
Le Quartier	Bloco "A", da quadra 01, do SH/Norte, Brasília - DF	1	27	218.000	0,2%	0,0%
Atrium Brasília	Atrium Platine, Dor, Dargent - bloco "C", "D" e "E", da Superquadra Noroeste 311 - SQNW-311, do Setor de Habitações Coletivas Noroeste (SHCNW)	40	1.448	12.296.401	11,4%	0,5%
Allegro	Av. Adalberto Simão Nader, 117, Mata da Praia, Vitória - ES	6	741	4.970.164	4,6%	0,2%
Seasons	Estrada dos Bandeirantes, 5837 - Jacarepaguá - Rio de Janeiro - RJ	3	189	1.125.005	1,0%	0,0%
Bella Tijuca	Rua Barão de Mesquita, 164 - Tijuca - Rio de Janeiro - RJ	2	189	1.666.000	1,5%	0,1%
Estoques Diversos - Rio de Janeiro	Bangu Offices - Rua Silva Cardoso, 152 - Bangu/ Corporate Tijuca - Rua Enaldo Cravo Peixoto, - Tijuca	5	202	684.518	0,6%	0,0%
Subtotal	-	110	4.922	40.032.768	37,2%	1,7%
Imóveis para renda						
Ouvidor	Rua do Ouvidor, 91, Centro, Rio de Janeiro - RJ	9	5.850	49.000.000	7,9%	2,1%
Passagem 123	Rua da Passagem, 123, Botafogo, Rio de Janeiro - RJ	5	2.887	27.000.000	4,3%	1,2%
Orbit	Av. Pres. Vargas, 1108 - Centro - Rio de Janeiro - RJ	-	136	7.672.060	1,2%	0,3%
Subtotal	-	234	8.873	83.672.060	13,5%	3,6%
Total do semestre		359	15.411	136.995.590	-	5,8%

UNIDADES EM ESTOQUE DOS IMÓVEIS PRONTOS EM 31/12/15

Nome/empreendimento	Endereço	Área em estoque (m²)	Total de estoque (c/ as lojas)	nº de lojas	Valor de Estoque (contábil)	Participação % em relação ao total desta categoria
Due Capri	Projeção "C" da SQNW 307, do SHCNW, Brasília - DF	2.117	62	0	15.187.640	13,16%
Due Murano	Projeção "D" da SQNW 307, do SHCNW, Brasília - DF	1.906	54	0	13.206.176	11,45%
Fusion	Bloco "D", do conjunto "A", do Edifício "Fusion Work & Live" da quadra 01, do SH/Norte, Brasília - DF	1.015	31	0	9.537.224	8,27%
Vision	Bloco "F", do conjunto "A", do Edifício "Fusion Work & Live" da quadra 01, do SH/Norte, Brasília - DF	2.192	67	0	16.427.191	14,24%
Le Quartier	Bloco "A", do conjunto "A", do Edifício "Fusion Work & Live" da quadra 01, do SH/Norte, Brasília - DF	81	2	0	471.781	0,41%
Allegro	Av. Adalberto Simão Nader, 117, Mata da Praia, Vitória - ES	2.486	26	0	13.967.307	12,11%
Seasons	Estrada dos Bandeirantes, 5837 - Jacarepaguá - Rio de Janeiro - RJ	272	4	0	1.180.104	1,02%
Innovita - Tijuca	Rua do Matoso, 104, Tijuca, Rio de Janeiro - RJ	1.249	7	3	8.160.660	7,07%

Dezembro/2015

Atrium Brasília	Atrium Platine, Dor, Dargent - bloco "C", "D" e "E", da Superquadra Noroeste 311 - SQNW-311, do Setor de Habitações Coletivas Noroeste (SHCNW)	1.423	40	0	10.808.894	9,37%
Estoques Diversos - Niteroi	Opera di Milano Residenza Jardim - Rua Domingues de Sá, 325 - Jardim Icarai / Trend Tower offices - rua Andrade Neves, 9, Centro / Nóbrega 100 - Rua Nóbrega, 100 - Jardim Icarai	844	14		5.525.793	4,79%
Estoques Diversos - Rio de Janeiro	Bangu Offices - Rua Silva Cardoso, 152 - Bangu/ Corporate Tijuca - Rua Enaldo Cravo Peixoto, - Tijuca	1.982	19	1	5.833.526	5,06%
Estoques Diversos - Itaguaí	Fusion Itaguaí - Rua Kaiser Abraão, - Centro de Itaguaí	4.259	109	0	15.077.358	13,07%
Total	-	19.426	435	4	115.383.654	-

EXECUÇÃO DE OBRA DOS IMÓVEIS PARA VENDA EM CONSTRUÇÃO:

Nome/empreendimento	Endereço	Área Privativa total (m²)	nº de unidades total	nº de lojas total	% vendido	% de conclusão de obra	
						Realizado (%)	Previsto (%)
Riserva	Rua Constante Sodré, 1313 - Praia do Canto, Vitória - ES	12.154,44	71	0	68%	85,26%	83,34%
Gift	Rua 8 de dezembro, 517 - Vila Isabel, Rio de Janeiro - RJ	6.045,89	76	0	26%	69%	55%
Total	-	18.200,33	147	0	-	-	-

EXECUÇÃO DE OBRA DOS IMÓVEIS PARA RENDA EM CONSTRUÇÃO:

Nome/empreendimento	Área	% de conclusão de obras (acumulado)		Custo de Construção (acumulado)	
		Realizado (%)	Previsto (%)	Realizado (R\$)	Previsto (R\$)
Cine Palácio	3.329	89%	91%	24.564.630	25.369.573
Loja	3.329				
Dom Gerardo 40	1.804	87%	99%	8.482.778	4.505.364
Escritório	1.657				
Loja	147				
Dom Gerardo 42	5.414	87%	99%	8.482.778	4.505.364
Escritório	5.165				
Loja	249				
Marrecas, 13	175	0%	0%	0	0
Terreno - Demolição	175				
Metropolitan	2.058	55%	55%	13.225.784	13.225.784

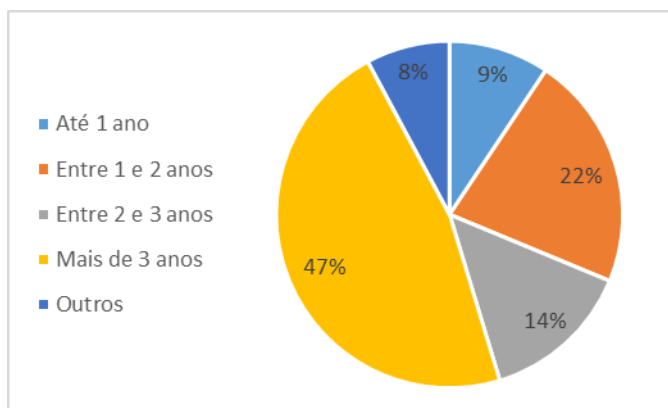
Dezembro/2015

Terreno	2.058				
Miguel Couto	3.583	1%	1%	176.672	176.672
Loja	3.583				
Passeio Corporate	78.094	77%	97%	269.060.801	322.061.819
Escritório	73.593				
Loja	4.501				
Presidente Vargas	18.866	71%	74%	54.855.637	78.969.545
Escritório	18.301				
Loja	565				
Total OPP FII	113.323	-	-	365.446.623	435.411.665

4. Acompanhamento de Contratos de Locação

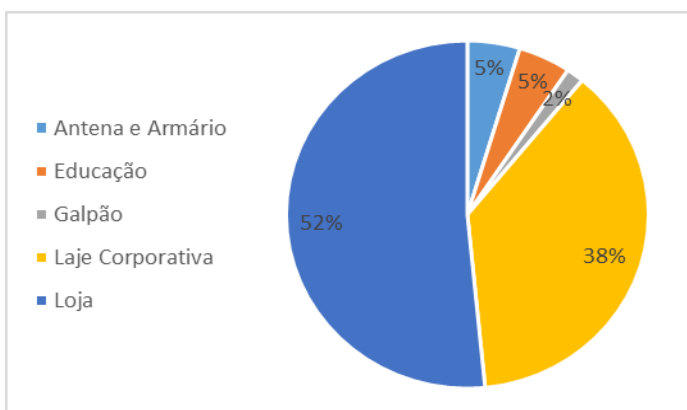
DURAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Atualmente o fundo possui 64 contratos de locação, com prazos bem distribuídos. Nos extremos, 9% 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. Demais itens representam um colégio, uma universidade, um galpão e três contratos com antenas em um dos nossos prédios.



5 - Obrigações Contraídas pelo Fundo

As obrigações contraídas pelo Fundo, ainda não liquidadas em 31 de dezembro de 2015 correspondem a um montante de R\$ 129,613 sendo R\$ 5.004 referentes a obrigações por construção de imóveis vendidos, R\$ 64.444 por obrigações por compra de imóveis, R\$ 1.116 Outras contas a pagar.

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

O patrimônio do Fundo é constituído de 674.837 quotas de série única, nominativas, subscritas e integralizadas pelo valor total de R\$ 2.282.456 bi.

O Fundo apurou R\$ 104.175 mil, base positiva no semestre findo de 31 de dezembro de 2015, (base positiva de R\$ 182.778 mil em jun/2015).

Também foram provisionados dividendos apurados no 2º semestre de 2015 no montante de R\$ 100.000 mil (R\$ 69.577 mil em jun/2015).

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

	Valor do patrimônio	Valor patrimonial	Rentabilidade
Mês	líquido - R\$ mil	da quota - R\$	semestral %
Junho/2013	2.067.443	3.510,66	3,58
Dezembro/2013	2.467.302	3.950,87	11,98
Junho/2014	2.519.829	3.983,40	0,87
Dezembro/ 2014	2.229.707	3.470,47	-11,12
Junho/2015	2.342.909	3.646,66	-15,59
Dezembro/2015	2.282.456	3.382,23	-7,3

7 - Encargos Debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, referentes a taxa de administração, taxa de fiscalização, despesas com auditoria externa, despesas financeiras, publicações e assessorias jurídica e financeira somam no semestre R\$38.245 mil (R\$7.580 mil em jun/2015).

8 – Valor de Mercado dos Ativos

Em 31 de dezembro de 2015 o valor de mercado dos imóveis concluídos de acordo com a metodologia abaixo totalizavam aproximadamente R\$ 2.372.313 bi.

Dezembro/2015

Informações do Ativo				2.372.312.946,99
6	Total mantido para as Necessidades de Liquidez (art. 46, § único, ICVM 472/08)			94.066.990,54
6.1	Disponibilidades			958.474,38
6.2	Títulos Públicos			0,00
6.3	Títulos Privados			-
6.4	Fundos de Renda Fixa			93.108.516,16
7	Total investido			1.985.655.476,70
7.1	Direitos reais sobre bens imóveis			1.727.384.406,87
7.1.2	Terrenos			149.352.123,70
	Terrenos para imóveis de venda			149.352.123,70
	Terrenos para imóveis de renda			-
7.1.3	Imóveis para Renda Acabados			421.522.384,01
7.1.4	Imóveis para Renda em Construção			998.653.902,50
7.1.5	Imóveis para Venda Acabados			52.128.551,16
7.1.6	Imóveis para Venda em Construção			101.899.782,53
7.1.7	Outros direitos reais			3.827.662,97
7.2	Ações			177.205.655,68
	4 De Janeiro Adm. E Partic. Ltda	CNPJ	Código da ação	37.904.961,43
	19 de Fevereiro Empr. E Partic. Ltda	CNPJ	Código da ação	2.105.416,18
	XX de Novembro Invest. E Part. S/A	CNPJ	Código da ação	121.938.929,02
	Brasília Plaza S/A	CNPJ	Código da ação	4.753.615,96
	JFE 21 Empreed. Imobiliário Ltda	CNPJ	Código da ação	5.514.139,81
	JFE 22 Empreed. Imobiliário Ltda	CNPJ	Código da ação	4.988.593,28
7.3	Debêntures			0,00
7.4	Bônus de Subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos			0,00
7.5	Certificados de Depósitos de Valores Mobiliários			0,00
7.6	Cedulas de Debêntures			0,00
7.7	Fundo de Ações (FIA)			0,00
7.8	Fundo de Investimento em Participações (FIP)			0,00
7.9	Fundo de Investimento Imobiliário (FII)			80.945.523,98
	Dovel Fundo de Investimento Imobiliário	10.522.648/0001-81		62.820.019,13
	BB Progressivo II	14.410.722/0001-29		18.125.504,85
7.10	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)			0,00
7.11	Outras cotas de Fundos de Investimento			0,00
7.12	Notas Provisórias			0,00
7.13	Ações de Sociedades cujo único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII			0,00
7.14	Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII			0,00
7.15	Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)			0,00
7.16	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)			0,00
7.17	Letras Hipotecárias			0,00
7.18	Letras de Crédito Imobiliário (LCI)			0,00
7.19	Outros Valores Mobiliários			119.890,17
8	Valores a Receber			292.590.479,75
8.1	Contas a Receber por Aluguéis			10.217.381,04
8.2	Contas a Receber por Venda de Imóveis			263.002.006,94
8.3	Outros Valores a Receber			19.371.091,77

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 31 de Dezembro de 2015 o valor de R\$38.559 mil

(R\$12.344 mil em dez/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.



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.

Dezembro/2015



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.

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.

