

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII VILA OLÍMPIA  
CORPORATE - CNPJ: 15.296.696/0001-12**

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

**Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método direto**

Período de 01 de Janeiro a 30 de Junho de 2016

*(Em milhares de reais)*

	<b>2016</b>
<b>Fluxo das atividades operacionais</b>	
Recebimento de Juros e Produto da Venda de TVM	76
Recebimento de renda de aluguéis	5.542
Pagamentos de taxa de administração	(275)
Despesas tributárias	(15)
Demais pagamentos	(186)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>5.142</u></b>
<b>Fluxo das atividades de financiamento</b>	
Rendimentos distribuídos	(4.937)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>(4.937)</u></b>
<b>Variação de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>205</u></b>
Caixa e equivalentes de caixa - início	1.282
Caixa e equivalentes de caixa - final	1.487
<b>Aumento/diminuição de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>205</u></b>

## RELATÓRIO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Senhores Quotistas,

Temos a satisfação de submeter à apreciação de V. Sas. o Relatório da Instituição Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate, relativo ao semestre findo em 30 de junho de 2016.

O Fundo iniciou suas atividades em 8 de agosto de 2012, nos termos da Lei nº 8668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada e da Instrução CVM nº 472/08 em 31 de outubro de 2008, posteriormente alterada, tendo como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilização de suas cotas através da aquisição e exploração, mediante o arrendamento ou a locação, de 06 (seis) lajes corporativas do empreendimento imobiliário, caracterizado como edifício comercial, denominado Vila Olímpia Corporate, localizado na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, Vila Olímpia, São Paulo – SP.

## NEGÓCIOS REALIZADOS NO ÚLTIMO SEMESTRE

Em agosto de 2012, o FII fez um investimento por meio de aquisição de 6 lajes comerciais na Torre B do empreendimento Vila Olímpia Corporate, no valor de R\$ 166.777.200.

O empreendimento conta com uma área privativa total de 9.707,92 m<sup>2</sup> e encontra-se finalizado, com “Habite-se” emitido em 22 de agosto de 2013.

No primeiro semestre de 2016 não houve novos negócios de locação, pois o fundo se encontra 100% locado.

Na tabela abaixo, é possível verificar a receita auferida bem como a rentabilidade apurada no período:

Descrição	jun-16	12 Meses	Início
Receita Imobiliária	R\$ 1.051.114	R\$ 10.563.067	R\$ 15.390.632
Receita Financeira	R\$ 8.022	R\$ 103.455	R\$ 1.831.388
Prêmio de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 34.174.025
Total de Receitas	R\$ 1.059.136	R\$ 10.666.522	R\$ 51.396.045
Total das Despesas	(R\$ 69.519)	(R\$ 936.576)	(R\$ 5.290.306)
<b>Resultado</b>	<b>R\$ 989.617</b>	<b>R\$ 9.729.946</b>	<b>R\$ 46.105.739</b>
Rendimentos Distribuídos	R\$ 989.617	R\$ 9.729.946	R\$ 45.064.305
Rendimento (R\$/Cota)	R\$ 0,55	R\$ 5,45	R\$ 25,74

## **PREVISÃO DE INVESTIMENTOS PARA O 2º SEMESTRE DE 2016**

Após o investimento no empreendimento imobiliário apresentado acima, não houve investimento em nenhum projeto adicional e não há intenção futura de realizar novos investimentos.

A perspectiva a partir do segundo semestre de 2016, de menor quantidade de entregas de produtos A e A+ em virtude do presente recuo na execução de novos empreendimentos e o êxito na aprovação da agenda contracíclica poderão suscitar não somente a supressão paulatina dos estigmas de superoferta, de elevada vacância e de *flight-to-quality* como também o retorno da atividade econômica e a recuperação da segurança na realização de novos investimentos pelo empresariado, favorecendo, assim, o incremento consistente da ocupação de escritórios em geral e o reequilíbrio do mercado no médio-longo prazo. As novas entregas previstas até o primeiro semestre de 2019 totalizam 401.177 m2 e estão situadas principalmente nos CBDs da Chucri Zaidan (133.824 m2), Chácara Santo Antônio (121.227 m2) e Avenida Juscelino Kubistchek (63.908 m2).

## **CONJUNTURA ECONÔMICA DO SEGMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO RELATIVAS AO SEMESTRE FINDO E PERSPECTIVAS DA ADMINISTRAÇÃO PARA O 2º SEMESTRE DE 2016.**

As denúncias de crime de responsabilidade fiscal – contração de dívida pelo governo no montante de R\$ 40 bilhões ao deixar de honrar obrigações com os bancos públicos – e de emissão irregular de decretos presidenciais para criação de verba suplementar no ano de 2014 suscitadas contra Dilma Roussef ecoaram na cúpula côncava do Palácio Nereu Ramos no mês de maio de 2016. O plenário do Senado decidiu afastá-la da Presidência da República por 180 dias a fim de iniciar a etapa de julgamento do processo de impeachment e o vice-presidente Michel Temer assumiu interinamente as rédeas da nação canarinho.

Dentre os alquimistas da “panaceia” econômica, Henrique Meirelles e Ilan Goldfajn encarregaram-se, respectivamente, da administração fazendária e da presidência do Banco Central e, por conseguinte, da missão de viabilizar o pacote de austeridade fiscal em um organismo debilitado pela incerteza metastática, cujo diagnóstico consubstancia não somente a desconfiança quanto à magnitude das reformas aprovadas – risco de enfraquecimento da base parlamentar por sua impopularidade – e sua continuidade no próximo mandato como também os desdobramentos políticos do combate ao quadro de corrupção sistêmica (Operação Lava-jato). O receituário contracionista almeja colocar gradualmente entraves à elevação estrutural dos gastos públicos e, conseqüentemente, reequilibrar suas contas e retomar o crescimento econômico. Destarte, assevera-se em prol da aprovação no Congresso da Proposta de Emenda Constitucional (PEC) que dispõe sobre a correção dos gastos primários pela inflação do ano anterior, seguida pela reforma da previdência – alteração na idade mínima para aposentadoria compatível com a realidade demográfica do país – e, por fim, pelo aumento da carga tributária. Em concomitância aos trâmites de aprovação destas medidas, denota-se o compromisso do Banco Central em levar a inflação para o

centro da meta em 2017 – opção pelo retardamento do ciclo de queda na taxa básica de juros – e a circunscrição da flutuação do câmbio promovida pela redução de estoques de swaps cambiais nos movimentos de apreciação do real, ocasionando a queda das expectativas inflacionárias no curto-prazo e pavimentando as vias para o começo de um afrouxamento monetário.

Partindo da premissa de que a remediação supracitada surtirá os efeitos desejados, poderá ser observada a interrupção da trajetória descendente do PIB e a consecução de um tímido avanço em 2017, o qual será caracterizado basicamente pela lenta recuperação no consumo das famílias – obstaculizada pela escassez e encarecimento do crédito em virtude da elevada taxa de desemprego e da subsequente majoração da inadimplência – e na formação bruta de capital fixo – estimulada pela diminuição na taxa básica de juros e pela expansão das exportações líquidas. Vislumbra-se, portanto, o comprometimento do novo gabinete quanto ao fortalecimento dos alicerces da confiança do setor privado na reconstrução econômica do país.

Considerando as implicações para o segmento de lajes corporativas do município de São Paulo, o nadir econômico e o volume substancial de entrega de edifícios de alto padrão (A e A+) nos últimos anos constituem força motriz do fenômeno *flight-to-quality*. Mais precisamente, o aprofundamento da disparidade entre os níveis de oferta e demanda de escritórios situados em torres comerciais A e A+ resulta em maior maleabilidade nas negociações locatícias e na readequação de seus preços pedidos de m<sup>2</sup>, suscitando o interesse de ocupantes de prédios classe B e seu efetivo deslocamento.

A pressão baixista sobre os preços ofertados de m<sup>2</sup> de lajes corporativas em território paulistano culminou na contração de seu valor médio em 7,32% (- R\$ 7,79) nos últimos seis meses e em 14,48% (- R\$ 16,69) se comparado ao fechamento de 2014, encerrando o ciclo em R\$ 98,6/m<sup>2</sup>/mês e atingindo o menor patamar desde o último trimestre de 2012. A inflexão negativa mais significativa foi presenciada no *submarket* de Pinheiros, cujo preço pedido saltou de R\$ 108,9/m<sup>2</sup>/mês para R\$ 96,3/m<sup>2</sup>/mês (-11,57%).

A desaceleração do volume de entrega de inventário A e A+ (52 mil m<sup>2</sup>) – diminuição de 77,29% se feito paralelo com o semestre anterior (229 mil m<sup>2</sup>) –, a estratégia de postergação da emissão do certificado de conclusão de obras e o aumento real das áreas alugadas em 82.110 m<sup>2</sup> na capital paulista – impulsionado substancialmente pela absorção líquida nas regiões da Chucrí Zaidan (41.694 m<sup>2</sup>), da Avenida Juscelino Kubitschek (29.559 m<sup>2</sup>), da Vila Olímpia (14.845 m<sup>2</sup>) e da Faria Lima (11.944 m<sup>2</sup>) – contribuíram para a queda da taxa média de vacância em 5,34% neste primeiro semestre, diminuindo de 26,20% para 24,80%. Os *central business districts* (CBDs) com reduções relevantes das áreas vagas foram Avenida Juscelino Kubitschek (-10,40 p.p.), Chucrí Zaidan (-4,90 p.p.) e Pinheiros (-3,10 p.p.), os quais registraram, respectivamente, taxas de vacância na ordem de 14,30%, 38,80% e 10,80%.

Fonte: Valor Econômico e Cushman & Wakefield.

## VALOR DE MERCADO DOS BENS E DIREITOS DO FUNDO

Data Base: Dezembro/15

Empreendimento	Investimento Comprometido	Participação no Portfólio	Investimento Desembolsado	Valor de Mercado do Ativo do Fundo <sup>(1)</sup>	Valorização Desde Início <sup>(2)</sup>
Vila Olímpia Corporate (6 lajes - 9.707,92 m <sup>2</sup> )	R\$166.777.200,00	100,00%	R\$166.777.200,00	R\$155.000.000,00	-7,06%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$166.777.200,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>R\$166.777.200,00</b>	<b>R\$155.000.000,00</b>	<b>-7,06%</b>

<sup>(1)</sup> Conforme avaliação emitida pela CBRE em Out/15 o valor do único ativo integrante do fundo é de R\$ 155.000.000,00. Não houve variação no valor do imóvel no período apurado.

<sup>(2)</sup> O Cálculo da valorização é feito pela divisão do "Valor de Mercado" pelo "Investimento Desembolsado".

## RENTABILIDADE DOS ÚLTIMOS 4 SEMESTRES

Valor patrimonial da quota e rentabilidade:

DATA	PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ - MIL)	N.º DE QUOTAS	VALOR PATRIMONIAL DA QUOTA (R\$)	RENTABILIDADE CALCULADA COM BASE NOS RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS	RENTABILIDADE APURADA NO PERÍODO (%)
31.12.2014	165.895	1.784.828	92,9472	-	-0,22
30.06.2015	165.841	1.784.828	92,9170	-	2,19
31.12.2015	156.678	1.784.828	87,7833	-	-5,57
31.01.2016	156.741	1.784.828	87,8185	0,51	0,51
29.02.2016	156.810	1.784.828	87,8574	0,53	0,56
31.03.2016	156.858	1.784.828	87,8843	0,56	0,56
30.04.2016	156.042	1.784.828	87,4267	0,57	0,61
31.05.2016	156.160	1.784.828	87,4928	0,52	0,59
30.06.2016	155.944	1.784.828	87,3720	0,63	0,50

\*Rentabilidade calculada com base nos rendimentos distribuídos. (Rendimentos Brutos do mês / Patrimônio Líquido do mês anterior) x 100

## DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, 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. Os Resultados do Fundo auferidos serão distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento.

**ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO**

Os encargos provisionados e/ou debitados ao Fundo no último semestre:

Encargos	2016.1		2015.1	
	Valor R\$ Mil	% PL	Valor R\$ Mil	% PL
Consultoria imobiliária	24	0,02%	-	0,00%
Taxa de gestão	26	0,02%	-	0,00%
Despesas de consultoria	-	0,00%	-	0,00%
Taxa de administração	301	0,19%	345	0,22%
Despesas de custódia	39	0,02%	42	0
Taxa de fiscalização - CVM	21	0,01%	18	0,01%
Publicações e correspondências	-	0,00%	-	0,00%
Cetip/Selic/CBLC	14	0,01%	6	0,00%
Despesas tributárias	17	0,01%	20	0,01%
Despesas com laudo de avaliação		0,00%	45	0,03%
Auditoria	36	0,02%	-	0,00%
Outras despesas administrativas	24	0,02%		
<b>Total</b>	<b>501</b>	<b>0,32%</b>	<b>476</b>	<b>0,30%</b>

A Diretoria.

Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2016.

**OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**