

Prezado(a) investidor(a),

É com satisfação que apresentamos o relatório do administrador do Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário referente ao período de Janeiro a junho de 2016.

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 2016 apresentou uma continuidade de resultados negativos 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 2º semestre de 2016 continuará sendo 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 25%, 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 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.

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%
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%

Junho 2016

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 Brasilia	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

Orbit	Av. Pres. Vargas, 1108 - Centro - Rio de Janeiro - RJ	-	136	7.672.060	1,2%	0,3%
-------	---	---	-----	-----------	------	------

UNIDADES EM ESTOQUE DOS IMÓVEIS PRONTOS EM 30/06/16

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%
Atrium Brasilia	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 - 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	-

Junho2016

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	71,83%	99,21%	100%
Gift	Rua 8 de dezembro, 517 - Vila Isabel, Rio de Janeiro - RJ	6.045,89	76	0	28,21%	98%	100%
Total	-	18.200,33	147	0	-	-	-

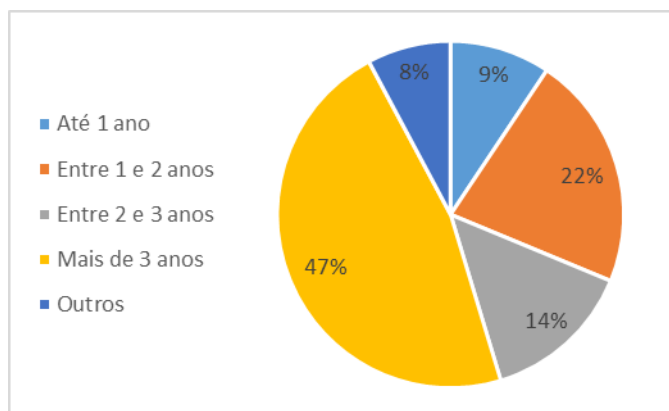
EXECUÇÃO DE OBRA DOS IMÓVEIS PARA RENDA EM CONSTRUÇÃO:

Nome/empreendimento	Área	% de conclusão de obras (acumulado)		Custo de Construção (acumulado)	
		Realizado (%)	Previsto (%)	Realizado (R\$)	Previsto (R\$)
Marrecas, 13	175	0%	0%	0	0
Terreno - Demolição	175				
Metropolitan	2.058	55%	55%	13.225.784	13.225.784
Terreno	2.058				
Miguel Couto	3.583	1%	1%	10.582	176.672
Loja	3.583				
Passeio Corporate	78.094	97,6%	100%	306.616.049	322.061.819
Escritório	73.593				
Loja	4.501				
Presidente Vargas	18.866	95,3%	96%	73.294.228	78.969.545
Escritório	18.301				
Loja	565				
Total OPP FII	113.323	-	-	393.146.643	414.433.820

4. Acompanhamento de Contratos de Locação

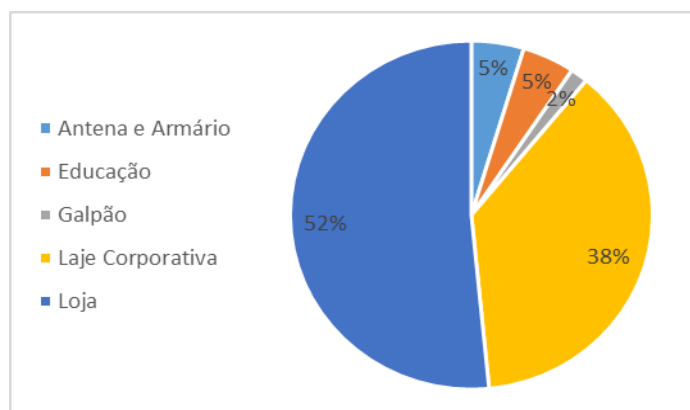
DURAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

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 30 de junho de 2015 correspondem a um montante de R\$ 62.005 sendo R\$ 9.653 referentes a obrigações por construção de imóveis vendidos, R\$ 50.281 por obrigações por compra de imóveis, R\$ 2.071 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 679.252 quotas de série única, nominativas, subscritas e integralizadas pelo valor total de R\$ R\$2.350.555. bi.

O Fundo apurou R\$ 53.108 mil, base positiva no semestre findo de 30 de junho de 2016, (base positiva de R\$ 104.175 mil em dez/2015).

Também foi apurado dividendo no 1º semestre de 2016 no montante de R\$ 41.085 mil (R\$ 100.000 mil em dez/2015).

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 %
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
Junho/2016	2.350.555	3460,50	2,30

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\$38.245 mil em dez/2015).

8 – Valor de Mercado dos Ativos

Em 30 de junho de 2016 o valor de mercado dos bens imóveis do fundo de acordo com a metodologia abaixo totalizavam aproximadamente R\$ 1.821.117 bi.

Junho 2016

Informações do Ativo			2.412.561.938,55	
9	Total mantido para as Necessidades de Liquidez (art. 46, § único, ICVM 472/08)		40.014.370,83	
9.1	Disponibilidades		251.066,40	
9.2	Títulos Públicos		0,00	
9.3	Títulos Privados		0,00	
9.4	Fundos de Renda Fixa		39.763.304,43	
10	Total investido		2.135.812.322,51	
10.1	Direitos reais sobre bens imóveis		1.821.117.396,68	
10.1.1	Terrenos		152.441.264,82	
10.1.1	Terrenos para imóveis de venda		152.441.264,82	
10.1.1	Terrenos para imóveis de renda		0,00	
10.1.2	Imóveis para Renda Acabados		414.799.580,02	
10.1.3	Imóveis para Renda em Construção		1.122.379.702,20	
10.1.4	Imóveis para Venda Acabados		26.091.726,99	
10.1.5	Imóveis para Venda em Construção		104.548.206,03	
10.1.6	Outros direitos reais		856.916,62	
10.2	Ações		231.410.692,24	
	4 De Janeiro Adm. E Partic. Ltda	CNPJ 31.894.926/0001-00	Código da ação	38.132.181,83
	19 de Fevereiro Empr. E Partic. Ltda	CNPJ 35.795.251/0001-94	Código da ação	2.486.899,81
	XX de Novembro Invest. E Part. S/A	CNPJ 03.538.833/0001-07	Código da ação	122.248.923,40
	Brasília Plaza S/A	CNPJ 03.772.684/0001-38	Código da ação	1.300.510,97
	JFE 21 Empreend. Imobiliário Ltda	CNPJ 12.052.280/0001-60	Código da ação	4.015.487,65
	JFE 22 Empreend. Imobiliário Ltda	CNPJ 12.052.242/0001-08	Código da ação	4.839.958,97
	JFE 16 Empreend. Imobiliários Ltda	CNPJ 11.323.252/0001-56	Código da ação	26.188.907,30
	JFE 68 Empreend. Imobiliários Ltda	CNPJ 16.717.144/0002-84	Código da ação	-
	Charitas Empreend. Imob. Ltda	CNPJ 18.983.215/0001-35	Código da ação	18.549.865,65
	JFE 42 Empreend. Imobiliário Ltda	CNPJ: 14.148.570/0001-38	Código da ação	13.647.956,66
10.3	Debêntures		0,00	
10.4	Bônus de Subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos		0,00	
10.5	Certificados de Depósitos de Valores Mobiliários		0,00	
10.6	Cedulas de Debêntures		0,00	
10.7	Fundo de Ações (FIA)		0,00	
10.8	Fundo de Investimento em Participações (FIP)		0,00	
10.9	Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		83.164.343,42	
	Dovel Fundo de Investimento Imobiliário	10.522.648/0001-81		62.234.882,72
	BB Progressivo II	14.410.722/0001-29		20.929.460,70
10.10	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)		0,00	
10.10	Outras cotas de Fundos de Investimento		0,00	
10.12	Notas Provisórias		0,00	
10.13	Ações de Sociedades cujo único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII		0,00	
10.14	Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII		0,00	
10.15	Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)		0,00	
10.16	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)		0,00	
10.17	Letras Hipotecárias		0,00	
10.18	Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		0,00	
10.19	Letras Imobiliária Garantida (LIG)		0,00	
10.20	Outros Valores Mobiliários		119.890,17	
11	Valores a Receber		236.735.245,21	
11.1	Contas a Receber por Aluguéis		13.087.992,08	
11.2	Contas a Receber por Venda de Imóveis		214.298.281,77	
11.3	Outros Valores a Receber		9.348.971,36	
	Informações do Passivo		62.006.410,49	
12	Rendimentos a distribuir		0,00	
13	Taxa de administração a pagar		965.963,02	
14	Taxa de performance a pagar		0,00	
15	Obrigações por aquisição de imóveis		50.281.843,78	
16	Adiantamento por venda de imóveis		0,00	
17	Adiantamento de valores de aluguéis		0,00	
18	Obrigações por securitização de recebíveis		9.652.973,00	
19	Instrumentos financeiros derivativos		0,00	
20	Provisões para contingências		671.682,89	
21	Outros valores a pagar		433.947,80	

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\$16.460 mil (R\$38.559 mil em dez/2015). 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.



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.



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.



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.

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.)	
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Indireto	
Exercícios findos em 30 de junho de 2016	
<i>(Em milhares de reais)</i>	
	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido do exercício	53.108
Ajustado para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa	
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	(37.104)
Variação monetária e juros recebidos	3.465
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	16.460
Resultado de equivalência patrimonial - Cotas de capital de S.P.E.	(3.767)
	<u>32.162</u>
Variações nos ativos e passivos	
Contas a receber de aluguéis	(2.871)
Contas a receber por venda de imóveis (exceto propriedades para investimento)	54.927
Direitos creditórios	102
Estoque de imóveis a comercializar	20.300
Cotas de fundos de investimento imobiliário	(2.220)
Cotas de S.P.E.	2.187
Letra de crédito imobiliário - LCI	-
Adiantamento a fornecedores	6.378
Impostos a compensar	2.971
Despesas antecipadas	3.645
Depósito judicial	2.692
Outras contas a receber	(760)
Obrigações por construção de imóveis	4.649
Obrigações por aquisição de imóveis	(14.162)
Depósito em garantia de aluguel	(6.130)
Taxa de administração a pagar	-
Impostos e contribuições a recolher	(37)
Adiantamento de clientes	6.536
Outras contas a pagar	600
	<u>110.969</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Gastos com propriedades para investimento acabadas	(1.237)
Gastos com propriedades para investimento em construção	(35.671)
Recebimentos por vendas de propriedades para investimento	65.000
	<u>28.092</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas de investimentos integralizadas	14.991
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(100.000)
	<u>(85.009)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	
	<u>54.052</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	
	<u>94.066</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	
	<u>40.014</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.