

Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Property Invest

CNPJ: 09.276.964/0001-31

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.
DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

31 de dezembro de 2015
com Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Property Invest

CNPJ: 09.276.964/0001-31

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2015

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	3
Demonstrações do resultado	4
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	5
Demonstrações dos fluxos de caixa	6
Notas explicativas às demonstrações financeiras	7

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Property Invest

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Property Invest ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Estas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independente se causada por fraude ou erro. Nesta avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia destes controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Base para opinião com ressalva

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2015, o Fundo realizou antecipações mensais de rendimentos previstas em seu regulamento, calculadas de acordo com o lucro em base caixa, no montante de R\$ 440 mil. Entretanto, conforme mencionado nas notas explicativas 10, a partir de fevereiro de 2015, o Fundo passou a operar com prejuízos mensais dada a vacância nas locações de sua propriedade para investimento sendo que ao final do exercício o Fundo apurou prejuízo base caixa valor de R\$ 2.821 mil. Devido ao fato de o Fundo não ter apurado lucro base caixa durante o exercício, o montante distribuído mensalmente como antecipação de rendimentos deveria ter sido tratado como amortização de cotas. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2015 as rubricas do patrimônio líquido “prejuízo acumulado” está superavaliada no montante de R\$ 440 mil e “cotas de investimentos integralizadas” está superavaliada no mesmo montante.

Opinião com ressalva

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito no parágrafo Base para opinião com ressalva, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Property Invest em 31 de dezembro de 2015, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Ênfases

Reapresentação dos saldos comparativos

Conforme mencionado na nota explicativa 2, certas informações correspondentes ao balanço patrimonial e demonstração das mutações do patrimônio líquido foram alteradas em relação àquelas anteriormente divulgadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e estão sendo reapresentadas como previsto no CPC 23 (Práticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Continuidade operacional

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, em fevereiro de 2015 o Fundo recebeu a última parcela garantida de locação de sua propriedade para investimento, prevista em Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outros Pactos celebrados em dezembro de 2007 com a Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. Tal evento, em adição à alta vacância de sua propriedade para investimento resultaram em prejuízo operacional no montante de R\$ 2.801 mil no exercício findo em 31 de dezembro de 2015. A continuidade operacional do Fundo está diretamente relacionada à capacidade de geração de receitas de sua propriedade de investimento ou de aporte de recursos por parte de seu cotista exclusivo para fazerem frente às suas obrigações. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

São Paulo, 16 de junho de 2016.

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



Kátia Sayuri Teraoka Kam
Contadora CRC-1SP272354/O-1

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Property Invest
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro

Em milhares de reais

Ativo	Nota	2015	2014 (reapresentado)
Circulante			
Disponibilidades		1	-
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5	1.612	6.201
Contas a receber			
Aluguéis a receber	6a	421	2.259
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6b	(294)	(294)
		1.740	8.166
Investimento			
Propriedades para investimento			
Imóveis acabados		90.842	90.842
Ajuste de avaliação ao valor justo		(20.342)	44.668
	7	70.500	135.510
Total do ativo		72.240	143.676
Passivo	Nota	2015	2014
Circulante			
Rendimentos a distribuir	9	-	3.162
Provisões e contas a pagar		412	435
		412	3.597
Total do passivo		412	3.597
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		89.314	89.314
Cotas de investimento a integralizar		(1.300)	(1.300)
Gastos com colocação de cotas		(50)	(50)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		(20.342)	44.668
Lucros acumulados		4.206	7.447
Total do patrimônio líquido	10	71.828	140.079
Total do passivo e patrimônio líquido		72.240	143.676

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Property Invest
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Nota	2015	2014 (reapresentado)
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis		1.932	22.210
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		8	5
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	6b	-	(294)
		1.940	21.921
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	(65.010)	(68)
		(65.010)	(68)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	12	(106)	(36)
Despesas de condomínio	12	(3.065)	(2.758)
Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento		-	(5)
		(3.171)	(2.799)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(66.241)	19.054
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		398	402
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	12	(85)	-
		313	402
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	12	(45)	(12)
Despesas de gestão	8 e 12	(1.387)	(1.400)
Taxa de administração - Fundo	8 e 12	(374)	(378)
Outras receitas (despesas) operacionais	12	(77)	(235)
		(1.883)	(2.025)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		(67.811)	17.431
Quantidade de cotas integralizadas		1.111.863	1.111.863
Lucro líquido (prejuízo) por cota integralizada - R\$		(60,99)	15,68
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		64,60	125,99

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Property Invest
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Cotas de investimento a integralizar</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Ajuste de avaliação ao valor justo</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2013 (reapresentado)		89.314	(1.300)	(17)	44.668	7.135	139.800
Gastos com colocação de cotas		-	-	(33)	-	-	(33)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	17.431	17.431
Rendimentos apropriados		-	-	-	-	(17.119)	(17.119)
Em 31 de dezembro de 2014 (reapresentado)		89.314	(1.300)	(50)	44.668	7.447	140.079
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(67.811)	(67.811)
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento		-	-	-	(65.010)	65.010	-
Rendimentos apropriados		-	-	-	-	(440)	(440)
Em 31 de dezembro de 2015		89.314	(1.300)	(50)	(20.342)	4.206	71.828

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Property Invest
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	2015	2014
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	3.778	23.361
Pagamento de despesas de consultoria	(1.437)	(1.409)
Pagamento de despesas de condomínio	(3.073)	(2.706)
Pagamento de despesas legais	(34)	-
Pagamento de tributos municipais e federais	(106)	-
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(375)	(380)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(52)	(127)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(85)	(110)
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.384)	18.629
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Resgate e aplicação de cotas de fundo de renda fixa	4.987	(2.839)
Benfeitorias em propriedades para investimento	-	(488)
Caixa líquido das atividades de investimento	4.987	(3.327)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	-	(33)
Rendimentos distribuídos	(3.602)	(15.269)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(3.602)	(15.302)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	1	-
Reconciliação do lucro líquido (prejuízo) com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(67.811)	17.431
Acertos de reconciliação		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	65.010	68
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	-	294
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	1.440	744
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(23)	92
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.384)	18.629

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Property Invest
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Property Invest ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído em 12 de dezembro de 2007, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 18 de dezembro de 2007.

O objetivo do Fundo é a aquisição de imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis, onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento ("Imóveis-Alvo"), ou de direitos a eles relativos, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos ou créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento.

As cotas do Fundo não são negociadas na BM&F BOVESPA - Bolsa de Valores de Mercadorias e Futuros.

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 4.

O Fundo firmou em 20 de dezembro de 2007, o com a Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S/A, o "Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outros Pactos" ("CCV"), referente à aquisição pelo Fundo do Brascan Century Corporate. Nesse instrumento, há cláusula na qual a Brookfield se compromete a assegurar ao Fundo o recebimento de "Valor Mínimo de Locação Garantido, pelo período de 5 (cinco) anos a contar do habite-se da entrega do Imóvel, como se já locadas estivessem as unidades, limitadas ao valor de R\$ 36.000 (trinta e seis milhões de reais), corrigidos de acordo com o estabelecido no CCV. No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, o Fundo apurou prejuízo operacional de R\$ 2.801, em decorrência da vacância do exercício e do encerramento da parcela garantida em fevereiro de 2015.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº. 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Para melhor comparabilidade das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014, foram efetuadas reclassificações no balanço patrimonial e demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício conforme demonstrado abaixo:

	2014		Saldo reclassificado
	Original	Ajustes	
(a) Balanço patrimonial			
Ativo			
Aluguéis a receber	1.965	294	2.259
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	(294)	(294)
Imóveis acabados	135.510	44.668	180.178
Ajuste de avaliação ao valor justo		(44.668)	(44.668)
Patrimônio líquido			
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	73.009	(28.341)	44.668
Lucros (prejuízos) acumulados	(20.894)	28.341	7.447
	189.590	-	189.590
(b) Demonstração do resultado			
Despesa de consultoria	(1.412)	1.400	(12)
Despesa da avaliação	-	(1.400)	(1.400)
	(1.412)	-	(1.412)
(c) Demonstração das mutações do patrimônio líquido			
Ajuste de avaliação a valor justo	73.009	(28.341)	44.668
Lucros (prejuízos) acumulados	(20.894)	28.341	7.447
	52.115	-	52.115

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 16 de junho de 2016.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 - Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 - Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Recebíveis: essa categoria inclui as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento e outros recebíveis.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Os passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Obrigações por captação de recursos: representam financiamentos obtidos com a cessão de créditos imobiliários futuros e são avaliados ao custo amortizado.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Property Invest (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos 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 e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de 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 associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 - Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

3.4 - Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 - Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 - Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 - Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas 3.2 apresenta informações detalhadas sobre classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: A provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias.

4 Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Property Invest (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para proposição da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato.

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aortar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Property Invest
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2015 e 2014, estão representadas por:

De natureza não imobiliária

- (a) Cotas de fundos de renda fixa
(b) Cotas de fundos de renda fixa

	2015	2014
	1.612	6.177
	-	24
	1.612	6.201

- (a) Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, estão compostos por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Capital Markets Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas, certificados de depósito bancário e outros títulos de emissão de instituições financeiras, debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e operações com swap e mercado futuro.
- (b) Em 31 de dezembro de 2014, está composto por cotas do Itaú Soberano Referenciado DI LP FI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo Tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

6. Contas a receber

a) Aluguéis a receber

Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, deduzidos por provisão para créditos de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	2015	2014
A vencer	118	1.965
Vencidos até 120 dias	4	-
Vencidos acima de 121 a 360 dias	5	-
Vencidos acima de 360 dias	294	294
	421	2.259

b) Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	2015	2014
Vencidos acima de 360 dias	294	294
	294	294

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	2015	2014
Saldo no início do exercício	294	-
Constituição da provisão	-	294
Saldo ao final do exercício	294	294

7. Propriedades para investimento

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2013		135.090
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)		488
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento		(68)
Saldo em 31 de dezembro de 2014		135.510
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento		(65.010)
Saldo em 31 de dezembro de 2015		70.500

Descrição dos empreendimentos

Correspondente a 100% do empreendimento imobiliário denominado Edifício Brascan Century Corporate, integrante do empreendimento denominado Brascan Century Plaza Green Valley Commercial, localizado na avenida Andrômeda, 885, Alphaville, Cidade de Barueri, Estado de São Paulo. O empreendimento foi construído em uma área construída total de 39.399,71 m², objeto das matrículas nº 156.429 à 156.609 registradas no registro de imóveis da Comarca de Barueri/SP, possuindo uma área privada de 28.189,78 m², e 5 subsolos, térreo, 27 pavimentos tipo e cobertura (heliporto).

Valor justo	Valor justo
2015	2014
70.500	135.510
70.500	135.510

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, os valores de mercado correspondente aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela Cushman & Wakefield Brasil, datado de dezembro de 2015 e 2014 e formalmente aprovado pela administração em fevereiro de 2016 e 2015.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Property Invest
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo: (a) Método utilizado (Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado), (b) Período de análise (10 anos), (c) Taxa de desconto (11.50% ao ano), (d) Taxa de capitalização (9.50% ao ano).

Em 31 de dezembro de 2015, o valor justo da propriedade para investimento foi ajustado para refletir uma desvalorização no mesmo baseado no valor de negociação da venda das cotas do Fundo junto a terceiros, concluída em 29 de março de 2016, conforme nota 19.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados :

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Brascan Century Plaza Green Valley Comercial	(1)	329.394
(1) Cobertura básica- Incêndio (Inclusive em decorrência de Tumultos),raio e explosão de qualquer natureza, vendaval, furação, ciclone, tornado granizo e fumaça, tumultos com atos dolosos, danos elétricos, roubos, furto qualificado de bens, vazamento de sprinklers, equipamentos estacionários, equipamentos móveis, quebra de vidros (Sem quebra espontânea),anúncios luminosos, responsabilidade civil operações, desmoraonamento, quebra de máquinas, lucros cessantes, impacto de veículos, responsabilidade civil síndico, danos a tanques e tubulações, pequenas obras de engenharia, danos por água, e despesas com contenção de sinistros.		

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

8. Encargos e taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,250% a.a. (duzentos e cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integram o patrimônio do Fundo vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo de R\$ 15, valor este atualizado anualmente no mês de dezembro, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, e que deverá ser pago diretamente à Administradora; e (b) valor variável aproximado de R\$ 2 correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, e a ser pago pela administradora a terceiros, nos termos do regulamento do Fundo.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2015 foi de R\$ 374 (2014 - R\$ 378), e é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Durante o exercício, o Fundo incorreu em despesas com consultor de investimento imobiliário no montante de R\$ 1.387 (2014 R\$ 1.400), que estão representadas pelos gastos com a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda (parte relacionada).

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao recebimento do aluguel, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Instituição Administradora.

Durante o exercício de 2015 foi distribuído como rendimento o valor de R\$ 3.602, desse montante R\$ 3.162 refere-se ao exercício de 2014 e R\$ 440 refere-se ao resultado apurado em janeiro de 2015. A partir de fevereiro de 2015, o Fundo passou a operar com prejuízos mensais dada a vacância nas locações.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2015	2014
Lucro líquido do exercício	(67.811)	17.431
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	65.010	68
Variação na provisão para crédito em liquidação duvidosa	-	294
Aluguéis recebidos (a receber) vencidos	-	(212)
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	-	(488)
Despesas operacionais	(20)	26
Lucro (prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	(2.821)	17.119
Rendimentos apropriados	440	17.119
Rendimentos (a pagar)	-	(3.162)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	3.162	1.312
Rendimentos líquidos pagos no exercício	3.602	15.269
% do resultado exercício distribuído	-15,60%	100,00%
Diferença entre a Lucro/prejuízo apurado e valores distribuídos	(3.261)	-

Em 2015 o valor médio dos rendimentos distribuídos (pagos) por cota no exercício considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício foi de R\$ 3,24 (2014 - R\$ 13,73).

10. Patrimônio Líquido

a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 estão compostos por 1.111.863 cotas com valor de R\$ 0,080328 cada, totalizando R\$ 89.314.

b) Reserva estatutária

O regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

11. Retorno sobre patrimônio líquido

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 (apurada considerando-se o lucro sobre o patrimônio líquido do início do exercício, adicionado das integralizações e deduzidos das amortizações) foi negativo em 23,17% (2014 - positivo em 12,47%).

12. Encargos debitados ao Fundo

	2015		2014	
	Valores	Percentual (*)	Valores	Percentual (*)
Despesas de tributos municipais e federais	106	0,08%	36	0,03%
Despesas de condomínio	3.065	2,25%	2.758	1,97%
Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento	-	0,00%	5	0,00%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	85	0,06%	-	0,00%
Despesa de consultoria	45	0,03%	12	0,01%
Despesas de gestão	1.387	1,02%	1.400	1,00%
Taxa de administração - fundo	374	0,28%	378	0,27%
Outras receitas (despesas) operacionais	77	0,06%	235	0,17%
	5.139	3,78%	4.824	3,45%

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício findo em dezembro de 2015, no valor de R\$ 135.938 (2014 - R\$ 139.959).

13. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração 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, artigo 40 da IN 1.585.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Property Invest
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

15. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração/custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

16. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, as mesmas estão descritas em detalhes nas notas explicativas 5 e 8.

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

· Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

· Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

· Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2015:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.612	-	1.612
Propriedades para investimento	-	-	70.500	70.500
Total do ativo	-	1.612	70.500	72.112

a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2014:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	6.201	-	6.201
Propriedades para investimento	-	-	135.510	135.510
Total do ativo	-	6.201	135.510	141.711

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na nota explicativa 7.

18. Outras informações

- a) Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2015, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19. Eventos subsequentes

Em 29 de março de 2016, o único cotista do Fundo firmou o "Instrumento Particular de Promessa de Cessão e Transferência de Quotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Property Invest e outras avenças, pelo valor de R\$ 70.500 (Setenta milhões e quinhentos mil reais), a serem liquidados da seguinte forma: R\$ 5.000 a título de sinal a ser pago em 11 de abril de 2016 e R\$ 65.500 (Sessenta e Cinco milhões e quinhentos mil reais) a ser pago em 30 de junho de 2016.

A Administração do Fundo será transferida para uma Administradora devidamente autorizada pela CVM a ser indicada pelo Cessionário, sendo a efetiva transferência da Administração realizada na data do fechamento da operação em 30 de junho de 2016.

Antônio Carlos Freire da Silva
Contador
CRC: SP- 266.603/O-3

Mariana Botelho Ramalho Cardoso
Diretora
CPF: 028.107.287-63

* * *

Informações Gerais

CNPJ

09.276.964/0001-31

Início do Fundo

12/12/2007

AdministradorBTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM

Objetivo do Fundo

Aquisição de imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos desta natureza, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento, ou de direitos a eles relativos, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades, podendo ainda, ceder a terceiros, os direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento.

O fundo é proprietário do Brascan Century Plaza Green Valley Commercial, localizado na avenida Andrômeda, 885, Alphaville, Cidade de Barueri, Estado de São Paulo.

Cotas Integralizadas

Emissão	Data	Quantidade de Cotas	Valor Unitário da Integralização (R\$)	Valor Integralizado Total (R\$)
1ª	12/12/2007	5.000	100,00	500.000
2ª	19/09/2008	172.000	100,00	17.200.000
3ª	23/12/2008	57.500	100,00	5.750.000
Amortização de capital	Mar-Dez/2009	-	-	(4.600.000)
4ª	29/03/2010	427.500	76,55	32.725.125
Amortização de capital	Maio-Set/2010	-	-	(4.700.000)
5ª	28/03/2011	251.013	125,89	31.600.027
Amortização de capital	2011/2012	-	-	(10.346.447)
6ª	31/03/2012	31.850	100,00	3.185.000
7ª	Mai-Jul/2013	167.000	100,00	16.700.000
		1.111.863		88.013.729

Negócios realizados no semestre

Em dezembro de 2007 o Fundo adquiriu, a prazo, o imóvel Edifício Brascan Century Corporate valor total de R\$ 116.678.456,00. Sinal e parte da 2ª parcela foram pagos com recursos das integralizações de cotas, o restante da 2ª parcela foi pago com recursos de securitização de recebíveis de aluguéis futuros.

Após a expedição do habite-se, que ocorreu em 11 de janeiro de 2012, e o efetivo recebimento do imóvel em 05 de abril de 2012, o fundo passou a receber a Garantia do Valor Mínimo de Locação, que será mantido até que o imóvel esteja 95% locado, limitado ao prazo de 05 anos ou R\$ 36.0000,00 (base Dez/2007), atualizado pelo INCC até Abr/2012 e posteriormente pelo IGPM.

Nos últimos semestres tem sido mantido a atual política de investimentos do Fundo.

Programa de Investimentos

Não há novos investimentos programados para o próximo semestre.

Conjuntura Econômica e Perspectivas

De acordo com estudo da JLL, a taxa de vacância de espaços de escritório de alto padrão encerrou o quarto trimestre de 2015 no patamar de 23,6%. A região da Barra Funda apresentou aumento de 9,23% na taxa de vacância principalmente devido à entrega de duas torres corporativas, ainda pouco ocupadas, na região. Do total de 12 regiões analisadas, 6 reduziram a taxa de vacância e as outras 6 sofreram com aumento da taxa. Foram elas respectivamente: Alphaville, Berrini, Centro, Faria Lima, Moema e Vila Olímpia (redução) e Barra Funda, Itaim, Jardins, Marginal, Paulista e Verbo Divino (aumento).

A média de preço do quarto trimestre foi de R\$88/m²/mês, valor 1,9% menor do que a média do terceiro trimestre de 2015 e 9,4% menor do que a do quarto trimestre de 2014. Há dois anos o valor pedido de locação vem caindo, e ainda sem sinais de inversão. Novas entregas e maiores taxas de vacância proporcionaram este movimento. A classe AA teve uma queda de 1,6% e a classe A de 2,2%, em relação ao terceiro trimestre do ano. Estas quedas no preço pedido passam a refletir melhor o cenário das negociações realizadas no período, onde ainda existe um grande deslocamento entre o preço pedido e o preço fechado.

A região da Faria Lima permanece sendo a região com preço mais alto da cidade, com média de R\$ 126/m²/mês, seguida por Centro, com média de R\$ 120/m²/mês. Paulista, Berrini e Faria Lima foram as regiões que apresentaram maiores quedas, com variação de -6,07%, -3,96% e -3,43% e valores médios de R\$ 115/m²/mês, R\$ 92/m²/mês e R\$ 126/m²/mês respectivamente.

O estoque de escritórios de alto padrão foi acrescido em 123 mil m² no quarto trimestre. Com isto, o estoque total de São Paulo ultrapassou os 4,5 milhões de m². A projeção para o primeiro trimestre de 2016 é a entrega de aproximadamente 141 mil m². Três torres corporativas de classe AA e três torres de classificação A foram entregues no período, nas regiões Barra Funda, Itaim, Jardins, Marginal, Paulista e Vila Olímpia. O maior volume foram nas torres AA, que representaram 82% do estoque entregue. Estima-se que nos próximos anos o mercado apresente uma desaceleração em novos lançamentos e provavelmente algumas obras posterguem um pouco suas entregas.

Fonte: JLL, On Point – São Paulo – 4T2015

Laudo de Avaliação

A tabela abaixo demonstra o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, com base na última análise técnica disponível. A tabela inclui o percentual médio de desvalorização apurado no período frente ao anterior e a data base do laudo de avaliação.

Avaliador 2015	Método de Avaliação	Data Base	Valor (R\$)	%
Cushman & Wakefield	Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado	31/Dezembro/2015	105.856.000,00	-21,88%

Indicadores Financeiros

	1º Semestre 2014	2º Semestre 2014	1º Semestre 2015	2º Semestre 2015
Receitas	10.987.381	11.629.647	1.478.690	890.052
Valor Integralizado	88.013.729	88.013.729	88.013.729	88.013.729
Receitas/Investimentos ¹	12,31%	13,21%	1,68%	1,01%
Rentabilidade ²	8,95%	10,37%	-1,15%	-48,13%
Valor Patrimonial por cota	125,62	125,99	124,54	64,60
Encargos	(2.997.270)	(2.500.451)	(2.645.625)	(2.493.554)
Patrimônio Líquido Médio	139.800.230	139.997.052	139.279.960	126.703.672
Encargos/Patrimônio Líquido Médio	2,14%	1,79%	1,90%	1,97%

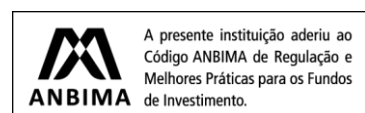
¹ Total das Receitas sobre o montante integralizado

² A partir de 2015: (Variação do Patrimônio Líquido + Rendimentos Distribuídos)/Patrimônio Líquido anterior

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:
<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
 Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

btgpactual.com



Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.