
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península

***(CNPJ nº 07.583.627/0001-61)
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020
e relatório do auditor independente***

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e aos Cotistas
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

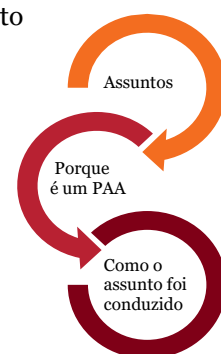
Transferência de propriedade fiduciária

Conforme mencionado na Nota 7, até a presente data não foi concluída a transferência ao Fundo da propriedade fiduciária de 9 (nove) imóveis para renda. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi planejada e executada considerando que as operações do Fundo não apresentaram modificações significativas em relação ao período anterior. Nesse contexto, os Principais Assuntos de Auditoria, bem como nossa abordagem, mantiveram-se substancialmente alinhados àqueles do período anterior.





Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Nota 7)

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento detidas pelo Fundo foi considerada uma área de foco de auditoria devido a sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o elevado nível de julgamento, por parte da Administração e de seus especialistas externos. A mensuração considera a avaliação pelo método de renda, com base na capitalização direta e por meio de modelo de fluxo de caixa descontado.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza e considerando uma base amostral, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção dos modelos de precificação.

Inspecionamos a aprovação formal pela Administração dos laudos de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitidos por seus especialistas externos.

Consideramos que os julgamentos e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em amortizar ou resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.



Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 26 de março de 2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Costa Lima Casper'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Edison Arisa Pereira'.

Edison Arisa Pereira
Contador CRC 1SP127241/O-0

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

Balanço patrimonial em 31 de dezembro

Em milhares de reais

Ativo	Nota	2020	2019
Circulante			
Disponibilidades		8	1
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Certificados de depósito bancário - CDB	5	3.655	17.268
Cotas de fundo de renda fixa	5	6.427	-
Contas a receber			
Aluguéis a receber	6	77.237	77.849
Outros créditos		6.262	8.304
Despesas antecipadas	16	7.111	-
		100.700	103.422
Não circulante			
Valores a receber pela desapropriação de propriedade para investimento	7	800	800
		800	800
Investimento			
Propriedades para investimento			
Imóveis acabados		917.045	917.045
Ajuste de avaliação ao valor justo		2.981.555	2.900.855
	7	3.898.600	3.817.900
Total do ativo		4.000.100	3.922.122
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	11	4.976	11.440
Provisões e contas a pagar		12.177	8.627
Obrigações por aquisição de imóveis	9	242.532	231.470
		259.685	251.537
Não circulante			
Obrigações por aquisição de imóveis	9	774.189	889.421
		774.189	889.421
Total do passivo		1.033.874	1.140.958
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		25.175	25.175
Reserva de contingências		5.529	4.979
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		2.981.555	2.900.855
Prejuízos acumulados		(46.033)	(149.845)
Total do patrimônio líquido	12	2.966.226	2.781.164
Total do passivo e patrimônio líquido		4.000.100	3.922.122

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	2020	2019
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis		250.297	240.100
	10	250.297	240.100
Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos			
Despesas de juros e atualização monetária das obrigações por aquisição de imóveis		(129.480)	(138.784)
	14	(129.480)	(138.784)
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	80.700	758.100
		80.700	758.100
Outras receitas não operacionais		294	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		201.811	859.416
Outros ativos financeiros			
Receitas com certificados de depósitos bancários - CDBs		254	828
Receitas com cotas de fundo de renda fixa		12	-
		266	828
Despesas operacionais			
Taxa de administração - Fundo	8 e 14	(2.403)	(2.304)
Despesa de consultoria	8 e 14	(1.484)	(1.401)
Despesa legais	14	(970)	(352)
Despesa com seguro	16	(1.462)	(187)
Outras receitas/(despesas) operacionais	14	(248)	(230)
		(6.567)	(4.474)
Resultado líquido do exercício		195.510	855.770
Quantidade de cotas		224.952	224.952
Resultado líquido por cota - R\$		869,12	3.804,23
Valor patrimonial da cota - R\$		13.186,04	12.363,37

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

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

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Reserva de contingências	Ajuste de avaliação a valor justo	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2018		25.175	3.952	2.142.755	(226.980)	1.944.902
Resultado do exercício		-	-	-	855.770	855.770
Constituição de reserva para contingências	12.2	-	1.027	-	(1.027)	-
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	-	758.100	(758.100)	-
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(19.508)	(19.508)
Em 31 de dezembro de 2019		25.175	4.979	2.900.855	(149.845)	2.781.164
Resultado do exercício		-	-	-	195.510	195.510
Constituição de reserva para contingências	12.2	-	550	-	(550)	-
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	-	80.700	(80.700)	-
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(10.448)	(10.448)
Em 31 de dezembro de 2020		25.175	5.529	2.981.555	(46.033)	2.966.226

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

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

Em milhares de reais

	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de renda de aluguéis	249.358	231.574
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(2.395)	(2.214)
Pagamentos de despesas consultoria	(1.076)	(1.186)
Pagamentos de despesas legais	(2.812)	(2.258)
Pagamentos de seguro	(13)	(747)
Pagamentos diversos	(543)	(418)
Pagamento de IR s/ aplicação financeira	47	(14)
Caixa líquido das atividades operacionais	242.566	224.737
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicações/resgates em certificados de depósitos bancários	13.867	(1.588)
Aplicações/resgates em cotas de renda fixa	(6.415)	-
Recebimento de valores referentes a desapropriação parcial de imóvel	294	-
Gastos capitalizados às propriedades para investimentos	(2)	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	7.744	(1.588)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de principal de obrigação por aquisição de imóveis	(145.120)	(114.399)
Despesas de juros e atualização monetária de obrigação por aquisição de imóveis	(88.271)	(95.925)
Rendimentos distribuídos	(16.912)	(12.828)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(250.303)	(223.152)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	7	(3)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1	4
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	8	1
Reconciliação do (prejuízo) / lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	195.510	855.770
Ajuste ao (prejuízo) / lucro líquido		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(80.700)	(758.100)
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(1.499)	(9.354)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	129.255	136.421
Caixa líquido das atividades operacionais	242.566	224.737

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península ("Fundo") administrado pelo Banco Ourinvest S.A., foi aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM em 13 de julho de 2005, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008.

O objetivo do Fundo é adquirir imóveis comerciais de propriedade da Companhia Brasileira de Distribuição, empresa brasileira com sede na Cidade e no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, 3.142, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.508.411/0001-56, como também os imóveis das empresas pertencentes ao seu grupo econômico, visando auferir receitas por meio de locação e arrendamento destes imóveis.

As cotas do Fundo não são negociadas na B3 (Brasil, Bolsa, Balcão).

A gestão de riscos do Administrador tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

Todas as propriedades para investimento estão alugadas para o Grupo Companhia Brasileira de Distribuição, com pagamento mensal de aluguel composto por parcela fixa e parcela variável correspondente a um percentual do faturamento das "lojas", reajustados anualmente com base na variação do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) e contemplam um montante de aluguel mínimo anual, de forma que as receitas sirvam de lastro para o pagamento das parcelas a pagar das obrigações por compra de 60 imóveis.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 foram aprovadas pelo administrador do fundo em 26 de março de 2021.

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 período 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 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.
- . Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento.
- . Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

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, na seguinte categoria:

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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 para negociação, 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 por meio de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pelo Administrador 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 ocorrência 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
- 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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

3.7 - Estimativas e julgamentos contábeis críticos

O Administrador 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 do Administrador, 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 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.

II) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: será constituída de acordo com a análise individual para cada fundo de investimento imobiliário, utilizando principalmente os seguintes parâmetros: (a) histórico de atraso de aluguéis superior a 90 dias; (b) análise individual do saldo de cada locatário, de forma que se obtenha um julgamento adequado dos aluguéis considerados de difícil recebimento; (c) análise das parcelas vencidas e a vencer dos locatários que tenham renegociado seus débitos; e (d) existência de garantias adicionais.

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, o Administrador 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:

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

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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

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 propositura 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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península (Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

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 do Administrador 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, conseqüentemente, 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 aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

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 o Administrador 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 do Administrador 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 2020 e 2019, estão representadas por:

De natureza não imobiliária

São representadas por:

Certificados de depósitos bancários - CDBs (a)
Cotas de fundo de renda fixa (b)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	3.655	17.268
	6.427	-
	<u>10.082</u>	<u>17.268</u>

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

(a) Os certificados de Depósito Bancário de emissão do Banco Itaú BBA S/A, no montante de R\$ 3.655 (2019 - R\$17.268), com vencimento final até 23 de janeiro de 2025 (entretanto, com liquidez imediata e sem desconto) e são demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com as taxas de remuneração contratadas que variam de 96% do CDI. O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, a seu valor de mercado.

(b) As cotas de fundo de renda fixa referem-se ao fundo Itaú Corp Federal Plus RF Curto Prazo, que busca rentabilidade compatível com investimentos em renda fixa de curto prazo por meio da aplicação em fundos que alocam em títulos indexados ao CDI (CDI/SELIC).

6. Aluguéis a receber

Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	2020	2019
A vencer	77.237	77.849
	77.237	77.849

No exercício não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

7. Propriedades para investimento

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

Saldo em 31 de dezembro de 2018	3.059.800
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	758.100
Saldo em 31 de dezembro de 2019	3.817.900
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	80.700
Saldo em 31 de dezembro de 2020	3.898.600

Descrição do empreendimento	Valor justo 2020	Valor justo 2019
(1) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 2.056,00m ² e área construída de 2.948,52m ² , localizado na Alameda Gabriel Monteiro da Silva, 1.351, Jardim Paulistano, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 09. O imóvel encontra-se registrado no 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP com a matrícula nº 5.253.	21.600	21.100
(2) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 2.059,00m ² e área construída de 1.244,00m ² , localizado na Praça Wendell Wilkie, 11, bairro Pacaembu, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 39. O imóvel encontra-se registrado no 5º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	10.600	10.300
(3) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 8.750,00m ² e área construída de 2.772,21m ² , localizado na Avenida Brasília, 1.177, bairro Vila São Paulo, Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo. Loja 122. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba.	17.100	16.600
(4) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 4.823,00m ² e área construída de 3.131,48m ² , localizado na Rua Cardoso de Almeida, 472, Perdizes, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 150. O imóvel encontra-se registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP (*).	31.700	30.900
(5) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 2.920,49m ² e área construída de 2.483,41m ² , localizado na Rua Santa Clara, 72, Pedreira, Guaratinguetá, Estado de São Paulo. Loja 191. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá.	4.500	4.300
(6) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 3.200,00m ² e área construída de 8.341,43m ² , localizado na SCRS 516, Bloco A, Loja 0310, Asa Sul, Brasília, Distrito Federal. Loja 310. O imóvel encontra-se registrado no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal - DF.	18.900	18.800
(7) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 44.053,79m ² e área construída de 14.200,67m ² , localizado na Avenida Antônio Carlos Magalhães, 6.365, Rótula do Abacaxi, Salvador, Estado da Bahia. Loja 606. O imóvel encontra-se registrado no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Bahia - BA.	67.200	65.500
(8) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 12.710,00m ² e área construída de 2.831,41m ² , localizado na Avenida Senador Pinheiro Machado, 143, Pedreira, Santos, Estado de São Paulo. Loja 692. O imóvel encontra-se registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos - SP.	17.100	16.700
(9) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 3.000,00m ² e área construída de 3.100,79m ² , localizado na Rua Curuçã, 776, Vila Maria de Baixo, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1013. O imóvel encontra-se registrado no 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	10.000	9.300
(10) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 4.095,45m ² e área construída de 5.711,49m ² , localizado na Rua Sócrates, 120, Campo Grande, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1214. O imóvel encontra-se registrado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	26.800	26.200

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

(11) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 6.863,00m ² e área construída de 2.839,70m ² , localizado na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 699, Vila Susana, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1216. O imóvel encontra-se registrado no 18º Oficial de Registro de Imóveis Bernardo Oswaldo Francez – SP.	37.300	36.400
(12) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 2.009,00m ² e área construída de 3.279,71m ² , localizado na SHCS EQ 304/305, Bloco "A", Lote "MC", Asa Sul, Brasília Distrito Federal. Loja 1218. O imóvel encontra-se registrado no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal - DF.	12.200	11.900
(13) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 2.120,00m ² e área construída de 3.719,70m ² , localizado na SHCS EQ 308/309, Bloco "A", Lote "MC", Asa Sul, Brasília Distrito Federal. Loja 1219. O imóvel encontra-se registrado no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal - DF.	15.200	14.800
(14) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 4.480,00m ² e área construída de 4.849,33m ² , localizado na Alameda Madeira, 152, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, Cidade de Barueri, Estado de São Paulo. Loja 1.222. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP. (*)	31.000	30.800
(15) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 1.252,50m ² e área construída de 3.937,64m ² , localizado na Rua Pedroso, 215, Bela Vista, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.231. O imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	12.200	12.200
(16) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 3.253,80m ² e área construída de 3.627,22m ² , localizado na Rodovia Raposo Tavares, km 23, Granja Viana, Cidade de Cotia, Estado de São Paulo. Loja 1.290. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia - SP.	20.700	20.100
(17) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 3.344,90m ² e área construída de 4.318,00m ² , localizado na Avenida Nova Cantareira, 240, Vila Santana, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.291. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	23.300	22.700
(18) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 8.199,56m ² e área construída de 10.012,00m ² , localizado na Avenida Francisco Morato, 2385, Morumbi, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1292. O imóvel encontra-se registrado no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	48.900	48.000
(19) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 6.506,62m ² e área construída de 7.535,75m ² , localizado na Avenida Conselheiro Rosa e Silva, 600, Graças, Cidade de Recife, Estado de Pernambuco. Loja 1.294. O imóvel encontra-se registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Recife - PE.	22.900	22.500
(20) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 4.036,92m ² e área construída de 2.771,90m ² , localizado na Via W6, Lotes 04 e 05, CCSW-06 do SHCSW, Brasília, Distrito Federal. Loja 1.296. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.	27.200	26.500
(21) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 16.181,43m ² e área construída de 4.270,50m ² , localizado na Avenida Major Silvio de Magalhães Padilha, 13.000, Real Parque, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.299 O imóvel encontra-se registrado no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	48.800	47.300
(22) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 14.400,00m ² e área construída de 9.984,53m ² , localizado na Rua Maracaju, nº 1.427, Centro, Cidade de Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul. Loja 1.301. O imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campo Grande - MS.	53.300	51.900
(23) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 17.752,98m ² e área construída de 25.677,10m ² , localizado na Avenida Presidente Kennedy, 1000, Parolin, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná. Loja 1.303. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Curitiba - PR.	40.600	39.600
(24) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 78.905,64m ² e área construída de 25.420,02m ² , localizado na Rua da Abolição, 2.013, Ponte Preta, Cidade de Campinas, Estado de São Paulo. Loja 1.305. O imóvel encontra-se registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP.	120.500	117.600
(25) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 63.312,39m ² e área construída de 44.457,47m ² , localizado na Rua Samuel Klabin, 120, Vila Leopoldina, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.307. O imóvel encontra-se registrado no 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	154.200	150.600
(26) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 56.917,10m ² e área construída de 49.217,23m ² , localizado na Avenida Guido Caloi, 25, Jardim São Luiz, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.310. O imóvel encontra-se registrado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	141.200	137.700

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

(27) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 51.077,60m ² e área construída de 30.636,83m ² , localizado na Avenida Ruy Rodrigues, 1.700, Santa Lúcia, Cidade de Campinas, Estado de São Paulo. Loja 1.311. O imóvel encontra-se registrado no 3º Registro de Imóveis de Campinas - SP.	78.200	76.200
(28) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 83.299,57m ² e área construída de 56.448,14m ² , localizado na Avenida Corredor ABD, s/nº, Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo. Loja 1.314. O imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP.	199.800	197.000
(29) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 53.496,73m ² e área construída de 27.733,21m ² , localizado na Rua Senador Vergueiro, 428/498, Centro, Cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo. O imóvel encontra-se registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul - SP. Loja 1.315. Transcrição nº 6.165 emitida pelo 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul - SP.	154.000	150.300
(30) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 26.289,05m ² e área construída de 43.739,94m ² , localizado na Avenida Marechal Humberto Alencar Castelo Branco, 230, Cristo Rei, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná. Loja 1.318. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Curitiba - PR.	66.200	64.600
(31) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 31.182,35m ² e área construída de 39.540,54m ² , localizado na Avenida São Miguel, 962, Loja 1.319, Bairro Penha, Cidade e Estado de São Paulo. (*)	104.400	101.900
(32) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 58.715,70m ² e área construída de 56.975,17m ² , localizado na Avenida Cristiano Machado, 4.000, União, Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. Loja 1.689. O imóvel encontra-se registrado no 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG.	103.300	100.700
(33) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 20.520,00m ² e área construída de 47.466,76m ² , localizado na Avenida Washington Luís, 5.859, Jardim Aeroporto, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.337. O imóvel encontra-se registrado no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	125.200	122.100
(34) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 80.118,97m ² e área construída de 26.420,10m ² , localizado na Rua Maria Cinto de Biaggi, 164, Cidade de Sorocaba, Estado de São Paulo. Loja 1346. O imóvel encontra-se registrado no 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte O imóvel encontra-se registrado no 1º oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba - SP.	156.300	152.400
(35) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 53.072,00m ² e área construída de 42.667,34m ² , localizado na STN, s/nº, lote A, Asa Norte, Brasília, Distrito Federal. Loja 1347. O imóvel encontra-se registrado no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal.	156.100	152.300
(36) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 48.083,75m ² e área construída de 34.230,97m ² , localizado na Avenida Dona Ana Costa, 340, Bairro Gonzaga, Cidade de Santos, Estado de São Paulo. Loja 1.348. O imóvel encontra-se registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos - SP.	141.700	140.300
(37) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 34.354,00m ² e área construída de 13.493,07m ² , localizado na Estrada Itaquera-Guaianases, 2.671, Guaianases, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.350. O imóvel encontra-se registrado no 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	66.500	64.900
(38) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 43.241,06m ² e área construída de 17.602,87m ² , localizado na Rua João Batista de Oliveira, 231, Parque Santos Dumont, Taboão da Serra, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.351. O imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Taboão da Serra.	137.700	134.600
(39) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 41.050,70m ² e área construída de 15.216,43m ² , localizado na Avenida Vasco da Gama, 828, Bairro Brotas, Salvador, Estado da Bahia. Loja 1353. O imóvel encontra-se registrado no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Bahia.	64.800	63.300
(40) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 23.692,00m ² e área construída de 31.815,33m ² , localizado na Avenida Portugal, s/nº, Quadra L-22, Setor Marista, Goiânia, Estado de Goiás. Loja 1.354. O imóvel encontra-se registrado no Registro de Imóveis 1º Circunscrição de Goiânia - GO.	98.500	96.100
(41) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 50.008,56m ² e área construída de 21.124,19m ² , localizado na SIA, Lote 105, Trecho 12, Brasília, Distrito Federal. Loja nº 1.355. O imóvel encontra-se registrado no Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal. (*)	108.700	106.000
(42) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 28.941,38m ² e área construída de 29.284,67m ² , localizado na Avenida Nossa Senhora do Ó, 1.759 a 2.003, Freguesia do Ó, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.356. O imóvel encontra-se registrado no 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. (*)	85.400	83.300

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

(43) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 37.563,91m ² e área construída de 34.816,01m ² , localizado na Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 4.160, Jaguaré, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.357. O imóvel encontra-se registrado no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	136.000	132.600
(44) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 29.700,00m ² e área construída de 47.290,56m ² , localizado na Rua Maria Luiza Santiago, 110, Belvedere, Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. Loja 1.358. O imóvel encontra-se registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG. (*)	90.400	88.200
(45) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 48.408,93m ² e área construída de 29.656,37m ² , localizado na Avenida Doutor Ricardo Jafet, 1.500, Ipiranga, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.359. O imóvel encontra-se registrado no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	168.000	163.700
(46) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 15.190,00m ² e área construída de 31.863,50m ² , localizado na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, 1.818, Boa Viagem, Cidade de Recife, Estado de Pernambuco. Loja 1.369. O imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis do Recife - PE. (*)	46.200	45.000
(47) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 60.581,58m ² e área construída de 21.776,71m ² , localizado na Rua 420, Quadra 03, Lote 04, Águas Claras, Cidade Satélite de Taguatinga, Distrito Federal. Loja 1.603. O imóvel encontra-se registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal.	117.500	114.100
(48) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 49.565,35m ² e área construída de 24.408,38m ² , localizado na Avenida Luís Viana Filho, 3.056, Itapoan, Cidade de Salvador, Estado da Bahia. Loja 1.610. O imóvel encontra-se registrado no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Bahia.	92.100	88.600
(49) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 6.822,56m ² e área construída de 2.707,10m ² , localizado na Avenida General Edgar Facó, 720, Bairro Freguesia do Ó, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1811. O imóvel encontra-se registrado no 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	15.100	14.700
(50) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 1.559,60m ² e área construída de 950,00m ² , localizado na Praça. Geraldo Mendes, 27, Sapopemba, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.819. O imóvel encontra-se registrado no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	3.900	3.700
(51) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 3.526,17m ² e área construída de 4.069,52m ² , localizado na Avenida Inocêncio Seráfico, 3.520, Cidade de Carapicuíba, Estado de São Paulo. Loja 1.850. O imóvel encontra-se registrado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. (*)	10.000	9.800
(52) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 7.603,00m ² e área construída de 3.993,05m ² , localizado na Avenida Dom Pedro I, 1.711, Enseada, Cidade de Guarujá, Estado de São Paulo. Loja 1853. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá.	24.800	25.000
(53) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 3.044,93m ² e área construída de 1.789,71m ² , localizado na Avenida Tomás Rabelo e Silva, 74, Morro Grande, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.858. O imóvel encontra-se registrado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	7.700	7.400
(54) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 11.997,94m ² e área construída de 3.033,67m ² , localizado na Rua Catarina Fazzio Antoniazzi, 23, Vila Córrego Rico, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo. Loja 1.859. O imóvel encontra-se registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco - SP.	18.600	18.500
(55) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 10.000,00m ² e área construída de 15.988,98m ² , localizado na Avenida Marcelino Pires, s/nº, Quarteirão nº 88A, Vila Cabeceira Alegre, Cidade de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul. Loja 2147. O imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis comarca de Dourados - MS.	34.400	39.700
(56) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 26.819,65m ² e área construída de 5.968,00m ² , localizado na Rua Visconde de Taunay, 216, Bairro Utinga, Cidade de Santo André, Estado de São Paulo. Loja 2301. O imóvel encontra-se registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André - SP.	54.200	57.300
(57) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 18.777,80m ² e área construída de 9.310,76m ² , localizado na Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira, 2.022, Jabaquara, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 2.336. O imóvel encontra-se registrado no 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. (*)	39.600	38.600
(58) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 8.254,00m ² e área construída de 10.574,83m ² , localizado na Rua Teodoro Sampaio, 1.933, Pinheiros, Cidade e Estado de São Paulo. Loja nº 2.349. O imóvel encontra-se registrado no 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	48.400	47.100
(59) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 9.856,90m ² e área construída de 5.981,46m ² , localizado na Rua Cerro Corá, 1.850, Alto da Lapa, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 2.352. O imóvel encontra-se registrado no 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	29.600	29.600

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

(60) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 3.855,50m ² e área construída de 4.788,16m ² , localizado na Rua Martim Afonso, 2188, Champagnat, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná. Loja 2.369. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba - PR.	5.900	5.900
(61) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 2.000,00m ² e área construída de 3.537,65m ² , localizado na Avenida Lavandisca, 249/263, Bairro Moema, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 2457. O imóvel encontra-se registrado no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	15.700	15.300
(62) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 37.263,01m ² e área construída de 44.868,50m ² , localizado na Avenida dos Expedicionários, 4.444, Montese, Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará. Loja 1344. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis 2ª Zona Comarca de Fortaleza - CE.	58.698	56.800
Total:	3.898.598	3.817.900

(*) Ainda não foi concluída a transferência de 09 propriedades fiduciária dos 62 imóveis comerciais mencionados acima, da Companhia Brasileira de Distribuição para o Fundo.

Imóveis desapropriados

Em outubro de 2010, a área de 316,07 m² do imóvel localizado na rua Santa Clara, nº 22 no município e comarca de Guaratinguetá - SP, integrante da matrícula 3.990 do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá, foi declarada de utilidade pública para fins de desapropriação em favor da Concessionária de Rodovia Presidente Dutra S.A. O valor a ser recebido em decorrência da desapropriação da referida área, cujo valor contábil era de R\$ 79, foi de R\$ 800, o que gerou ganho de R\$ 721, sendo registrado na rubrica "Outros valores a receber", que serão aplicados em melhorias no imóvel.

Valor justo

Em 31 de dezembro de 2020, os valores justos correspondentes as propriedades para investimento estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda, emitidos em dezembro/2020. Até a data base das demonstrações financeiras não ocorreram variações significativas nos valores justos, que foram formalmente aprovados pela administração do Fundo em 26 de março de 2021.

A CBRE Consultoria do Brasil ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 (Parte 1 a 4) emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council). Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o valor de avaliação dos imóveis foram determinados através dos métodos de capitalização direta e fluxo de caixa descontado para um período de 10 anos, compatível com a natureza dos bens avaliados, com a finalidade da avaliação e com os dados de mercados disponíveis no exercício. Os procedimentos e metodologias estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis - NBR 14.653 (parte 1 a 4) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

2020

Empreendimento	Taxa de capitalização direta	Fluxo de caixa 10 anos	
		Taxa desconto	Taxa de capitalização
1 Imóvel (1)	6,50%	6,50%	6,00%
2 Imóvel (2)	6,50%	6,50%	6,00%
3 Imóvel (3)	7,25%	7,25%	6,00%
4 Imóvel (4)	6,50%	6,50%	6,00%
5 Imóvel (5)	7,25%	7,25%	6,00%
6 Imóvel (6)	6,50%	6,50%	6,00%
7 Imóvel (7)	7,00%	7,00%	6,00%
8 Imóvel (8)	7,00%	7,00%	6,00%
9 Imóvel (9)	7,00%	7,00%	6,00%
10 Imóvel (10)	6,50%	6,50%	6,00%
11 Imóvel (11)	6,50%	6,50%	6,00%
12 Imóvel (12)	6,50%	6,50%	6,00%
13 Imóvel (13)	6,50%	6,50%	6,00%
14 Imóvel (14)	6,50%	6,50%	6,00%
15 Imóvel (15)	6,50%	6,50%	6,00%
16 Imóvel (16)	6,50%	6,50%	6,00%
17 Imóvel (17)	6,50%	6,50%	6,00%
18 Imóvel (18)	6,50%	6,50%	6,00%
19 Imóvel (19)	7,00%	7,00%	6,00%
20 Imóvel (20)	6,50%	6,50%	6,00%

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

21	Imóvel (21)	6,50%	6,50%	6,00%
22	Imóvel (22)	7,00%	7,00%	6,00%
23	Imóvel (23)	7,00%	7,00%	6,00%
24	Imóvel (24)	6,75%	6,75%	6,00%
25	Imóvel (25)	6,75%	6,50%	6,00%
26	Imóvel (26)	6,50%	6,50%	6,00%
27	Imóvel (27)	6,75%	6,75%	6,00%
28	Imóvel (28)	6,50%	6,50%	6,00%
29	Imóvel (29)	6,50%	6,50%	6,00%
30	Imóvel (30)	7,00%	7,00%	6,00%
31	Imóvel (31)	6,50%	6,50%	6,00%
32	Imóvel (32)	6,50%	6,50%	6,00%
33	Imóvel (33)	6,50%	6,50%	6,00%
34	Imóvel (34)	7,00%	7,00%	6,00%
35	Imóvel (35)	6,50%	6,75%	6,00%
36	Imóvel (36)	7,00%	7,00%	6,00%
37	Imóvel (37)	7,00%	7,00%	6,00%
38	Imóvel (38)	6,50%	6,50%	6,00%
39	Imóvel (39)	7,00%	7,00%	6,00%
40	Imóvel (40)	6,50%	6,75%	6,00%
41	Imóvel (41)	6,50%	6,50%	6,00%
42	Imóvel (42)	6,75%	6,75%	6,00%
43	Imóvel (43)	6,50%	6,50%	6,00%
44	Imóvel (44)	6,50%	6,50%	6,00%
45	Imóvel (45)	6,50%	6,50%	6,00%
46	Imóvel (46)	7,25%	7,00%	6,00%
47	Imóvel (47)	7,00%	7,00%	6,00%
48	Imóvel (48)	7,25%	7,25%	6,00%
49	Imóvel (49)	6,75%	6,75%	6,00%
50	Imóvel (50)	7,00%	7,00%	6,00%
51	Imóvel (51)	7,25%	7,25%	6,00%
52	Imóvel (52)	7,00%	7,00%	6,00%
53	Imóvel (53)	7,00%	7,00%	6,00%
54	Imóvel (54)	6,75%	6,75%	6,00%
55	Imóvel (55)	7,00%	7,00%	6,00%
56	Imóvel (56)	6,50%	6,50%	6,00%
57	Imóvel (57)	6,75%	6,75%	6,00%
58	Imóvel (58)	6,50%	6,50%	6,00%
59	Imóvel (59)	6,50%	6,50%	6,00%
60	Imóvel (60)	6,50%	6,50%	6,00%
61	Imóvel (61)	6,50%	6,50%	6,00%
62	Imóvel (62)	7,25%	7,25%	6,00%

2019

Empreendimento	Taxa de capitalização direta	Fluxo de caixa 10 anos		
		Taxa desconto	Taxa de capitalização	
1	Imóvel (1)	6,50%	6,50%	6,00%
2	Imóvel (2)	6,50%	6,50%	6,00%
3	Imóvel (3)	7,25%	7,25%	6,00%
4	Imóvel (4)	6,50%	6,50%	6,00%
5	Imóvel (5)	7,25%	7,25%	6,00%
6	Imóvel (6)	6,50%	6,50%	6,00%
7	Imóvel (7)	7,00%	7,00%	6,00%
8	Imóvel (8)	7,00%	7,00%	6,00%
9	Imóvel (9)	7,00%	7,00%	6,00%
10	Imóvel (10)	6,50%	6,50%	6,00%
11	Imóvel (11)	6,50%	6,50%	6,00%
12	Imóvel (12)	6,50%	6,50%	6,00%
13	Imóvel (13)	6,50%	6,50%	6,00%
14	Imóvel (14)	6,50%	6,50%	6,00%
15	Imóvel (15)	6,50%	6,50%	6,00%
16	Imóvel (16)	6,50%	6,50%	6,00%
17	Imóvel (17)	6,50%	6,50%	6,00%
18	Imóvel (18)	6,50%	6,50%	6,00%
19	Imóvel (19)	7,00%	7,00%	6,00%

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

20	Imóvel (20)	6,50%	6,50%	6,00%
21	Imóvel (21)	6,50%	6,50%	6,00%
22	Imóvel (22)	7,00%	7,00%	6,00%
23	Imóvel (23)	7,00%	7,00%	6,00%
24	Imóvel (24)	6,75%	6,75%	6,00%
25	Imóvel (25)	6,75%	6,50%	6,00%
26	Imóvel (26)	6,50%	6,50%	6,00%
27	Imóvel (27)	6,75%	6,75%	5,75%
28	Imóvel (28)	6,50%	6,50%	6,00%
29	Imóvel (29)	6,50%	6,50%	6,00%
30	Imóvel (30)	7,00%	7,00%	6,00%
31	Imóvel (31)	6,50%	6,50%	6,00%
32	Imóvel (32)	6,50%	6,50%	6,00%
33	Imóvel (33)	6,50%	6,50%	6,00%
34	Imóvel (34)	7,00%	7,00%	6,00%
35	Imóvel (35)	6,50%	6,75%	6,00%
36	Imóvel (36)	7,00%	7,00%	6,00%
37	Imóvel (37)	7,00%	7,00%	6,00%
38	Imóvel (38)	6,50%	6,50%	6,00%
39	Imóvel (39)	7,00%	7,00%	6,00%
40	Imóvel (40)	6,50%	6,75%	6,00%
41	Imóvel (41)	6,50%	6,50%	6,00%
42	Imóvel (42)	6,75%	6,75%	6,00%
43	Imóvel (43)	6,50%	6,50%	6,00%
44	Imóvel (44)	6,50%	6,50%	6,00%
45	Imóvel (45)	6,50%	6,50%	6,00%
46	Imóvel (46)	7,25%	7,00%	6,00%
47	Imóvel (47)	7,00%	7,00%	6,00%
48	Imóvel (48)	7,25%	7,25%	6,00%
49	Imóvel (49)	6,75%	6,75%	6,00%
50	Imóvel (50)	7,00%	7,00%	6,00%
51	Imóvel (51)	7,25%	7,25%	6,00%
52	Imóvel (52)	7,00%	7,00%	6,00%
53	Imóvel (53)	7,00%	7,00%	6,00%
54	Imóvel (54)	6,75%	6,75%	6,00%
55	Imóvel (55)	7,00%	7,00%	6,00%
56	Imóvel (56)	6,50%	6,50%	5,75%
57	Imóvel (57)	6,75%	6,75%	6,00%
58	Imóvel (58)	6,50%	6,50%	6,00%
59	Imóvel (59)	6,50%	6,50%	6,00%
60	Imóvel (60)	6,50%	6,50%	6,00%
61	Imóvel (61)	6,50%	6,50%	6,00%
62	Imóvel (62)	7,25%	7,25%	6,00%

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
62 imóveis comerciais distribuídos por diversas regiões do país, todos adquiridos da Companhia Brasileira de Distribuição, vencimento em 30 de junho de 2021.	(1)	2.209.111

(1) Prédio e conteúdo referente ao comércio varejista de secos e molhados, com permissão para armazém de produtos inerentes a sua atividade fim.

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

8. Encargos e taxa de administração

O Administrador recebe por seus serviços, a título de taxa de administração o valor composto de: (a) R\$ 105 (cento e cinco mil reais) mensais, atualizado anualmente pela variação do IPCA (Índice de Preço ao Consumidor Amplo), elaborado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, todo dia 31 de dezembro de cada ano, e que deve ser pago diretamente ao Administrador, e (b) valor variável aproximado de R\$ 2 (dois mil reais), correspondente aos serviços de escrituração de cotas do Fundo, a ser pago pelo administrador a terceiros, nos termos do regulamento do Fundo.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2020 foi de R\$ 2.403 (2019 - R\$ 2.304), 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.

No exercício, o Fundo teve despesas com consultoria no montante de R\$ 1.484 (2019 - R\$ 1.401), sendo substancialmente pagas à CBRE referente aos trabalhos com laudos de avaliação e consultores para o processo de arbitragem.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

9. Obrigações por aquisição de imóveis

Trata-se de compromisso irrevogável e irretroatável de compra e venda de 60 imóveis. A obrigação está sendo paga em 240 parcelas mensais de valor original de R\$ 9 milhões cada, com vencimento no último dia útil de cada mês, a partir de 31 de outubro de 2005, considerando juros de 0,72418914147% ao mês. As parcelas são atualizadas anualmente pela variação mensal do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo).

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o saldo de obrigações por aquisição de imóveis estão representados da seguinte forma:

	2020	2019
Obrigações por aquisição de imóveis (circulante)	242.532	231.470
Obrigações por aquisição de imóveis (não circulante)	774.189	889.421
	1.016.721	1.120.891

10. Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na nota explicativa 7. As unidades de locações correspondem a lojas comerciais pelas quais os inquilinos pagam um aluguel mínimo e um aluguel mensal sobre os faturamentos das lojas. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas. Em virtude da transferência de controle na locatária, o valor do aluguel mínimo das lojas foram recalculados, conforme previsto no contrato de locação. Para os exercícios de 2012 a 2015 os montantes estão em análise no processo da arbitragem, conforme nota 20(b).

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas no décimo dia útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo ocorrer antecipações de pagamentos, em bases mensais. 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 em junho e 31 de dezembro de cada ano.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2020	2019
Resultado líquido do exercício	195.510	855.770
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	(80.700)	(758.100)
Aluguéis recebidos subsequentemente	(303)	4.807
Despesas operacionais	(12)	(2.194)
Juros de atualização monetária de financiamentos de imóveis não pagos	(34.783)	(16.733)
Amortização do principal de financiamento de imóveis	(68.714)	(63.015)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	10.998	20.535
Constituição de reserva	(550)	(1.027)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo a serem aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas	(550)	(1.027)
	10.448	19.508
Rendimentos apropriados	10.448	19.508
Rendimentos a distribuir	(4.976)	(11.440)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	11.440	4.760
Rendimentos líquidos pagos no exercício	16.912	12.828
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95%	95%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	550	1.027

Conforme Ata de Assembleia Geral Ordinária realizada em 24 de abril de 2020, foram aprovadas as demonstrações financeiras bem como os rendimentos distribuídos do Fundo, referente ao exercício de 2019.

Em abril de 2021, será realizada a Assembleia Geral Ordinária para aprovar as demonstrações financeiras bem como os rendimentos distribuídos referente ao exercício de 2020.

O valor médio dos rendimentos 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\$ 75,18 (setenta e cinco reais, dezoito centavos) (2019 - R\$ 57,02 (cinquenta e sete reais, dois centavos)).

12. Patrimônio líquido

12.1 - Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, está composto por 224.952 cotas subscritas e integralizadas.

12.2 - Reserva de contingências

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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

13. Retorno sobre patrimônio líquido

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (apurado considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido do início do exercício) foi positivo em 7,03% (2019 - 44,00% positivo).

14. Encargos debitados ao Fundo

	2020		2019	
	Valores	Percentual (*)	Valores	Percentual (*)
Despesas de juros e atualização monetária das obrigações por aquisição de imóveis	129.480	4,54	138.784	6,76
Taxa de administração - Fundo	2.403	0,08	2.304	0,11
Despesa de consultoria	1.484	0,05	1.401	0,07
Despesa legais	970	0,03	352	0,02
Despesa seguro	1.462	0,05	187	0,01
Outras despesas operacionais	248	0,01	230	0,01
	136.047	4,78	143.258	6,99

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 2.052.378 (2018 - R\$ 1.774.038).

15. 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.

16. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo se encontra no polo passivo de 3 (três) processos na esfera administrativa e, de acordo com os assessores jurídicos que patrocinam esses processos, nos termos dos relatórios disponibilizados ao Administrador periodicamente, a probabilidade de perda, nos três processos, foi avaliada como possível, sendo que o montante total envolvido é de R\$ 101.064.

Adicionalmente, considerando também na data base de 31 de dezembro de 2020, o Fundo se encontra no polo ativo de 2 (dois) processos na esfera judicial e, de acordo com os assessores jurídicos que patrocinam essa demanda, conforme relatórios enviados ao Administrador periodicamente, a probabilidade de perda nesse processo foi avaliada como possível, sendo que o montante envolvido é de R\$198.483 (2019 - R\$ 56.569).

Foi contratado seguro garantia, junto ao BTG Pactual Seguros, no montante de R\$ 243.145, com vigência até maio de 2026. O prêmio de R\$ 7.110 será apropriado até o vencimento.

17. Serviços de custódia e tesouraria

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

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas além daquelas descritas na nota explicativa 8 e 17.

19. Demonstrativo do 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 tabela abaixo, apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020:

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de depósito bancário - CDB	-	3.655	-	3.655
Cotas de fundo de renda fixa		6.427		6.427
Propriedades para investimento	-	-	3.898.600	3.898.600
	<u>-</u>	<u>10.082</u>	<u>3.898.600</u>	<u>3.908.682</u>

A tabela abaixo, apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de depósito bancário - CDB	-	17.268	-	17.268
Propriedades para investimento	-	-	3.817.900	3.817.900
	<u>-</u>	<u>17.268</u>	<u>3.817.900</u>	<u>3.835.168</u>

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

20. Outras informações

a) Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

b) Em 08 de agosto de 2017, o Fundo requereu a instauração de procedimento de arbitragem no Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, em face da Companhia Brasileira de Distribuição ("CBD"), locatária dos Imóveis do Fundo. O requerimento tem por objetivo sanar controvérsias havidas entre o Fundo e a CBD relacionadas a inadimplementos contratuais identificados pelo administrador do Fundo.

c) Em consonância ao CPC 24 - Evento subsequente e ao Ofício 02/2020 da CVM, a Administração entende que a renda dos imóveis do Fundo estão sujeitos ao arrefecimento da atividade econômica, apesar de ainda não ser possível avaliar todos os impactos neste momento, porém, a renda dos imóveis do Fundo contam com o recebimento de aluguel mínimo, conforme previsto nos contratos de locação. Dessa forma a Administração monitora constantemente esses ativos para mitigar os riscos de inadimplemento. A administração e gestão do Fundo não acreditam que houve impacto financeiro no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e, por conseguinte, nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020.

21. Eventos subsequentes

Não há eventos subsequentes para serem reportados.

Nelson Tsutomu Nagai
Contador
CRC - 1SP 137.176/O-3

Mary Harumi Takeda
Diretora

* * *