

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

**Balço patrimonial em 31 de dezembro**  
Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Circulante			Circulante		
Bancos	3	14	Rendimentos a distribuir	3.599	2.190
Aplicações financeiras de renda fixa	5.869	4.345	Impostos e provisões a recolher		2
Aluguéis a receber	13.049	12.539	Provisões e contas a pagar	3.528	3.525
Impostos a compensar	48	48	Obrigações por aquisição de imóveis	125.416	118.555
	<u>18.969</u>	<u>16.946</u>		<u>132.543</u>	<u>124.272</u>
Permanente			Exigível a longo prazo		
Imóveis para renda			Rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras	24.325	
Terreno	493.420	493.420	Obrigações por aquisição de imóveis	994.433	965.635
Edificações	543.171	543.156		<u>1.018.758</u>	<u>965.635</u>
Depreciação acumulada	(70.402)	(48.675)			
	<u>966.189</u>	<u>987.901</u>	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)		
			Cotas de investimento integralizadas	7.474	7.474
			Reserva de contingência	700	511
			Prejuízos acumulados	(174.317)	(93.045)
				<u>(166.143)</u>	<u>(85.060)</u>
Total do ativo	<u><u>985.158</u></u>	<u><u>1.004.847</u></u>	Total do passivo e patrimônio líquido	<u><u>985.158</u></u>	<u><u>1.004.847</u></u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

**Demonstração do resultado**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
Em milhares de reais, exceto prejuízo por cota

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>Receitas de locação de imóveis</b>		
Receitas de aluguel	<u>123.578</u>	<u>117.176</u>
<b>Custo dos imóveis locados</b>		
Depreciação	<u>(21.727)</u>	<u>(21.721)</u>
<b>Lucro bruto</b>	<u>101.851</u>	<u>95.455</u>
<b>Receitas operacionais</b>	<u>591</u>	<u>776</u>
Receitas de aplicações financeiras	579	721
Reversão de despesas de cartório	<u>12</u>	<u>55</u>
<b>Despesas operacionais</b>	<u>(155.601)</u>	<u>(137.826)</u>
Taxa de administração	(1.341)	(1.285)
Despesas de juros de financiamentos de imóveis	(92.350)	(90.524)
Despesas de atualização - IPCA de financiamentos de imóveis	(61.865)	(45.862)
Outras despesas operacionais	<u>(45)</u>	<u>(155)</u>
<b>Prejuízo do exercício</b>	<u>(53.159)</u>	<u>(41.595)</u>
Quantidade de cotas	<u>69.231</u>	<u>69.231</u>
Prejuízo por cota - R\$	<u>(767,85)</u>	<u>(600,81)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

**Demonstração do fluxo de caixa - método direto**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
Em milhares de reais

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis	123.068	116.876
Recebimento de receitas financeiras	579	721
Reembolso de despesas	-	55
Pagamento de taxa de administração	(1.341)	(1.281)
Pagamento de juros de financiamento de imóveis	(92.209)	(90.459)
Pagamentos diversos	(31)	(152)
Compensação (retenção) de IR sobre aplicação financeira	-	(26)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u>30.066</u>	<u>25.734</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Pagamento de imobilizações	(16)	-
Aquisição de imóveis de renda	-	(2.628)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<u>(16)</u>	<u>(2.628)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Pagamento do principal de imóveis adquiridos a prazo	(26.347)	(23.153)
Rendimentos distribuídos	(2.190)	(2.350)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u>(28.537)</u>	<u>(25.503)</u>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>1.513</u>	<u>(2.397)</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<u>4.359</u>	<u>6.756</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<u>5.872</u>	<u>4.359</u>
<b>Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais</b>		
<b>Prejuízo do exercício</b>	(53.159)	(41.595)
Acertos de reconciliação		
Depreciação	21.727	21.721
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(522)	(326)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	62.020	45.934
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u>30.066</u>	<u>25.734</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

**Demonstração do fluxo de caixa - método direto**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais**

---

### **1 Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Península, 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. 205, de 14 de janeiro de 1994.

O administrador já iniciou o processo de análise e implementação das alterações introduzidas pela Instrução CVM no. 472, de 31 de outubro de 2008, para adaptação do fundo à nova regulamentação. O referido processo ainda não se encontrava concluído até a data destas demonstrações financeiras.

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 Luis 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.

### **2 Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras advêm das disposições previstas nas Instruções nos. 205 e 206 da CVM, com as alterações decorrentes da Lei. no. 9.249/95 e Instrução CVM no. 248/96. Essas disposições não requerem a divulgação da demonstração das mutações do patrimônio líquido, que está sendo apresentada na Nota 7.

Dentre as diretrizes referidas destacamos a seguir, as principais práticas adotadas pelo fundo:

#### **(a) Apuração do resultado**

O resultado é apurado pelo regime de competência.

#### **(b) Aplicações financeiras**

Os títulos de renda fixa são compostos por aplicações em Certificados de Depósitos Bancários de emissão do Banco Itaú, com vencimento final até 13 de dezembro de 2010

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

### **Demonstração do fluxo de caixa - método direto Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais**

---

(entretanto com liquidez imediata) e são demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com as taxas de remuneração contratadas (99,5% CDI). O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

**(c) Demais ativos circulantes**

São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos e, quando aplicável, ajustado ao valor de mercado ou de realização. Incluem os aluguéis a receber relativos aos imóveis para renda.

**(d) Ativo permanente**

É registrado pelo custo de aquisição e é depreciado pelo método linear a taxa de 4% ao ano.

**(e) Passivos circulante e exigível a longo prazo**

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridos até a data do balanço, reconhecidos em base "pro rata dia".

**(f) Passivos contingentes**

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos passivos contingentes são efetuados de acordo com os critérios definidos na Deliberação no. 489 de 3 de outubro de 2005 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM e Interpretação Técnica IBRACON no. 02 de 30 de novembro de 2006. São reconhecidos nas demonstrações financeiras quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis. Os passivos contingentes classificados como perda possível são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

### **3 Imóveis para renda**

Em 31 de dezembro de 2008 e 2007 os imóveis para renda estão assim compostos:

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

**Demonstração do fluxo de caixa - método direto  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais**

<u>Descrição</u>	<u>2008</u>		<u>2007</u>	
	<u>Valor contábil</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Valor contábil</u>	<u>Valor de mercado</u>
(1) Prédio comercial, constituído de dois pavimentos, com área construída de 706 m <sup>2</sup> , localizado na Praça Geraldo Mendes, no. 27, Cidade e Estado de São Paulo, objeto das matrículas 60.745, 60.746, 60.747, 60.748, 60.749 e 68.093.	586	612	594	612
(2) 60 imóveis comerciais distribuídos por diversas regiões do país, todos adquiridos da Companhia Brasileira de Distribuição e alugados para a mesma empresa ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico, com pagamento mensal de aluguel, reajustados anualmente com base na variação do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo).	962.411	1.176.934	983.968	1.154.415
(3) Corresponde a duas casas localizadas na Rua da Imprensa, no. 252 e 258 Ipiranga, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, registrado sob a matrícula no. 170.866 e 170.867 no 6o. oficial de registro de imóveis de São Paulo.	259	280	270	280
(4) Edificação - valores de ITBI.	2.933	2.933	3.069	3.069
	<u>966.189</u>	<u>1.180.759</u>	<u>987.901</u>	<u>1.158.376</u>

O valor de mercado, em 31 de dezembro de 2008, correspondente aos 60 imóveis (2), está suportado pelas projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas descontado a valor presente, elaborado pelo Administrador. O valor de mercado correspondente ao prédio comercial localizado na praça Geraldo Mendes (1), em 31 de dezembro de 2008 e 2007, está suportado por laudo de avaliação elaborado pela C&D - Projetos Imobiliários, datado de 20 de junho de 2005 e considera as projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas, descontado a valor presente. O valor de mercado dos imóveis correspondentes às duas casas localizadas na Rua da Imprensa (3) está suportado por laudo de avaliação elaborado pela Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações, datado de 30 de outubro de 2006 e considera as projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas, descontado a valor presente.

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

### **Demonstração do fluxo de caixa - método direto Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais**

---

Ainda não foi concluída a transferência da propriedade fiduciária da totalidade dos 60 imóveis comerciais mencionados no item 2 acima, da Companhia Brasileira de Distribuição para o Fundo de Investimento Imobiliário Península.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados pelo locatário por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

#### **4 Encargos e taxa de administração**

A Instituição Administradora recebe por seus serviços, a título de taxa de administração, o valor mensal bruto de R\$ 105, 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. Caso o índice eleito seja extinto, a atualização monetária do valor da remuneração deverá observar o mesmo índice que vier a ser utilizado para a atualização do valor dos Contratos de Locação. Em 31 de dezembro de 2008, o valor mínimo corrigido é de R\$ 115.

Em 15 de julho de 2005, por mera liberalidade, o Administrador do Fundo reduziu a taxa de administração acima mencionada, passando esta a ser deduzida dos seguintes encargos e despesas de interesse do Fundo: (i) despesas com publicações em geral; (ii) honorários e despesas da empresa de auditoria independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; (iii) taxa de custódia das cotas emitidas pelo Fundo; (iv) despesas com expedientes do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas, e com a impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas; (v) laudo de avaliação dos imóveis e (vi) taxa de fiscalização devida à Comissão de Valores Mobiliários.

A taxa de administração é calculada e paga ao Administrador mensalmente por período vencido até o 5o. (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Não ocorreu despesa com consultor de investimento imobiliário no decorrer do exercício.

O Fundo possui contrato firmado com instituição financeira terceirizada, a qual presta serviços de custódia ao Fundo, tendo incorrido em R\$ 13 de despesa durante o exercício.

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

**Demonstração do fluxo de caixa - método direto  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais**

---

**5 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 10o. 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.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>Rendimentos</b>		
Prejuízo do exercício	(53.159)	(41.595)
Depreciação	21.727	21.721
Atualização monetária de financiamento de imóveis	61.865	45.862
Amortização do principal de financiamento de imóveis	(26.630)	(23.377)
Imobilizações ocorridas no exercício	(15)	(21)
Constituição de reservas	(189)	(146)
Retenção de lucro para pagamento de futuras despesas	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	3.599	2.443
Rendimentos pagos referentes ao exercício		(253)
Saldo a distribuir	<u>3.599</u>	<u>2.190</u>

**6 Obrigações por aquisição de imóveis**

Em 3 de outubro de 2005, o Fundo de Investimento Imobiliário Península adquiriu 60 imóveis da Companhia Brasileira de Distribuição, ao valor total de R\$ 1.028.707.

Conforme Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda de Bens Imóveis, a obrigação está sendo paga em 240 parcelas mensais, com vencimento no último dia útil de cada mês, a partir de 31 de outubro de 2005, e o valor calculado com base na tabela Price, considerando juros de 0,72418914147% ao mês. As parcelas são atualizadas anualmente



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

**Demonstração do fluxo de caixa - método direto  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais**

pela variação mensal do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo). Em 31 de dezembro de 2008, o saldo dessas obrigações montava a R\$ 1.119.849 (2007 - R\$ 1.084.190).

**7 Patrimônio líquido (passivo a descoberto)**

**(a) Cotas integralizadas**

Está composto por 69.231 cotas, sendo 612 cotas ao valor nominal de R\$ 1 cada e 68.619 cotas a R\$ 0,10 cada, totalizando R\$ 7.474.

**(b) Reserva de Contingência**

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.

**(c) Mutações do patrimônio líquido**

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de contingência</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2006</b>	7.474	365	(48.860)	(41.021)
Prejuízo do exercício			(41.595)	(41.595)
Reserva de contingência		146	(146)	
Rendimentos apropriados no exercício			(2.444)	(2.444)
<b>Em 31 de dezembro de 2007</b>	<u>7.474</u>	<u>511</u>	<u>(93.045)</u>	<u>(85.060)</u>
Prejuízo do exercício			(53.159)	(53.159)
Reserva de contingência		189	(189)	
Rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa			(24.325)(*)	(24.325)
Rendim. apropriados no exercício			(3.599)	(3.599)
<b>Em 31 de dezembro de 2008</b>	<u>7.474</u>	<u>700</u>	<u>(174.317)</u>	<u>(166.143)</u>

(\*) Esse montante refere -se aos valores apropriados como rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa, e está composto por amortização do principal R\$ 24.310 e imobilizações R\$ 15.

Em 31 de dezembro de 2008 e 2007, o Fundo de Investimento Imobiliário Península apresenta situação de passivo a descoberto, em decorrência do reconhecimento contábil das

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

### **Demonstração do fluxo de caixa - método direto Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais**

---

despesas com depreciação dos imóveis para renda e encargos sobre as obrigações por compra desses mesmos imóveis. Com base nos resultados projetados pela administração do Fundo para os próximos 20 anos, a medida da redução das obrigações pela compra dos imóveis e respectivos encargos, as receitas provenientes das atividades operacionais do Fundo serão superiores aos desembolsos relacionados às parcelas do financiamento.

#### **8 Rentabilidade**

A rentabilidade do fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2008 apurada considerando-se o prejuízo do exercício sobre o patrimônio líquido do início do exercício foi de 62,50% negativa (2007 - 101,40% negativa).

#### **9 Tributação**

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3o. da Lei no. 11.033, 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, este último incluído pela Lei no. 11.196 de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

#### **10 Outras informações**

##### **(a) Contrato de prestação de serviço de auditoria**

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 2008, 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.

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

**Demonstração do fluxo de caixa - método direto  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais**

---

**(b) Demandas judiciais**

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

\* \* \*