

Nova União Administradora e Incorporadora S.A.

CNPJ nº 07.455.195/0001-03

Relatório da Administração

Senhores Acionistas: Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 2007.

São Paulo, 30 de março de 2009. **A Administração**

Balanços Patrimoniais Levantados em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007 (Em milhares de reais)

Ativo	Nota explicativa	2008		2007		Passivo e Patrimônio Líquido	Nota explicativa	2008		2007	
Circulante						Circulante					
Caixa e bancos			262		230	Salários e encargos sociais			10		8
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	6	379		251		Impostos, taxas e contribuições			96		21
Contas a receber	3	239		217		Impostos parcelados	7	55	33		31
Impostos a recuperar	4	127		135		Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	6	4.179	2.784		104
Total do ativo circulante		1.007		833		Outras contas a pagar		113	104		104
Não Circulante						Total do passivo circulante		4.453	2.950		2.950
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	6	1.054		1.164		Não Circulante					
Partes relacionadas	12	11.985		11.999		Partes relacionadas	12	116	59		59
Imobilizado	5	4.322		4.322		Impostos parcelados	7	33	68		68
Total do ativo não circulante		17.361		17.485		Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	6	11.597	12.802		12.802
Total do Ativo		18.368		18.318		Total do passivo não circulante		11.746	12.929		12.929

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007 (Em milhares de reais)

	Nota explicativa	Capital social	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de Dezembro de 2006		4.332	(1.702)	2.630
Prejuízo do exercício		-	(191)	(191)
Saldos em 31 de Dezembro de 2007		4.332	(1.893)	2.439
Prejuízo do exercício		-	(270)	(270)
Saldos em 31 de Dezembro de 2008		4.332	(2.163)	2.169

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007 (Valores expressos em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL - A Nova União Administradora e Incorporadora S.A. ("Sociedade") foi constituída em 10 de janeiro de 2005 e tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em negócios mobiliários e imobiliários, a incorporação imobiliária e atividades correlatas ou assemelhadas. Atualmente, a Nova União é proprietária de fração ideal do terreno onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. **2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS** - As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os efeitos da Lei nº 11.638/07 e medida provisória nº 449/08. Com a promulgação da Lei nº 11.638/07 e a edição da Medida Provisória nº 449/08, foram alterados, revogados e introduzidos dispositivos na Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76), notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matéria contábil, em vigência a partir do encerramento das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008. Adicionalmente, em decorrência da promulgação das referidas Lei e Medida Provisória, durante 2008, foram editados pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC diversos pronunciamentos com aplicação obrigatória para o encerramento das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008. A principal alteração nas práticas contábeis aplicável à Sociedade foi a substituição da demonstração das origens e aplicações de recursos pela demonstração dos fluxos de caixa, elaborada conforme regulamentação do CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa. Não foram identificados efeitos monetários decorrentes da aplicação dessas novas normas contábeis. As seguintes principais práticas contábeis foram aplicadas na preparação das demonstrações financeiras: **a) Contas a receber** - Apresentadas pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidos. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando o seguinte critério: (a) provisão dos saldos vencidos há mais de 180 dias, cuja análise individual dos devedores demonstre impossibilidade de recuperação do crédito. **b) Imobilizado** - Demonstrado ao custo de aquisição ou construção. Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos incorridos durante o período de construção, quando aplicável, são capitalizados. **c) Outros ativos (circulante e não circulante)** - Os outros ativos são demonstrados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais auferidos até as datas de encerramento dos exercícios. **d) Outros passivos (circulante e não circulante)** - Os passivos circulante e não circulante são demonstrados por seus valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e cambiais incorridos até as datas de encerramento dos exercícios. **e) Uso de estimativas** - A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos, os passivos, as receitas e as despesas da Sociedade e de suas controladas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações financeiras. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas. As principais estimativas relacionadas às demonstrações financeiras referem-se à vida útil dos bens do ativo imobilizado e às provisões para créditos de liquidação duvidosa e para contingências. **f) Reconhecimento de receitas, custos e despesas** - As receitas,

os custos e as despesas são reconhecidas de acordo com o princípio contábil da competência. As receitas de alugueis é reconhecida com base na fruição dos contratos, independentemente do faturamento. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos. **g) Prejuízo por ação** - Calculado com base na quantidade de ações existentes no encerramento dos exercícios. **3. CONTAS A RECEBER**

	2008	2007
Alugueis a receber	239	217
O saldo de duplicatas a receber em 31 de dezembro de 2008 é representado integralmente por títulos a vencer.		
4. IMPOSTOS A RECUPERAR		
	2008	2007
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF sobre aplicações financeiras	9	5
Imposto de renda - antecipações	82	90
Contribuição social - antecipações	36	40
Total	127	135

5. IMOBILIZADO - A Nova União é proprietária de fração ideal do terreno onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. O valor de custo do referido terreno é de R\$ 4.322. **6. CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** - Em abril de 2006, a Nova União efetuou uma captação de recursos por meio da emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs, para a securitização dos recebíveis de alugueis do terreno onde está localizado o estacionamento do Internacional Guarulhos Shopping Center, atualmente localizado à I Park Estacionamentos Ltda. O valor total das CCIs emitidas é de R\$ 15.586, dos quais R\$ 1.415 foram retidos na forma de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, classificados nos ativos circulante e não circulante. O montante captado é pago em 120 parcelas mensais de R\$ 208 (até maio de 2016), acrescidas de juros de 11% ao ano e da atualização anual do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M. Em garantia das CCIs foram concedidos: (a) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R\$ 4.322; (b) penhor, outorgado pela I Park, da totalidade da receita do estacionamento; (c) cessões fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (d) penhor das ações da Nova União. Em 31 de dezembro de 2008, há R\$ 4.179 classificado no passivo circulante e R\$ 11.597 no passivo não circulante relacionados a essa operação. **7. IMPOSTOS PARCELADOS**

	2008	2007
Imposto de renda	61	70
Contribuição social	27	31
Total	88	101

8. CAPITAL SOCIAL E DIVIDENDOS - Em 31 de dezembro de 2008, o capital social da Sociedade é de R\$ 4.332.000,00, dividido em 4.332.000 ações ordinárias sem valor nominal. Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido ajustado na forma da legislação societária. **9. CUSTO DOS ALUGUEIS**

	2008	2007
Pessoal	(43)	(43)
Serviços de terceiros	(6)	(25)
Total	(49)	(68)

10. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	2008	2007
CPMF	-	(12)
Propaganda e publicidade	(28)	-
Tarifas bancárias	(23)	(23)
Outras	(35)	-
Total	(86)	(35)

Demonstrações do Resultado para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007 (Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2008	2007
Receita Bruta			
De alugueis		2.800	2.579
Total		2.800	2.579
Deduções da Receita			
Impostos, descontos e cancelamentos		(259)	(239)
Receita Líquida		2.541	2.340
Custo dos Alugueis	9	(49)	(68)
Lucro Bruto		2.492	2.272
Despesas Operacionais			
Gerais e administrativas	10	(86)	(35)
Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro		2.406	2.237
Resultado Financeiro	11	(2.676)	(2.428)
Prejuízo Líquido do Exercício		(270)	(191)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007 (Em milhares de reais)

	2008	2007
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro (Prejuízo) líquido do período	(270)	(191)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:		
Encargos financeiros	1.403	1.074
(Aumento) redução nos ativos operacionais:		
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, circulante e não circulante	(18)	(5)
Contas a receber	(22)	(9)
Impostos a recuperar, circulante e não circulante	8	(49)
Partes relacionadas	14	126
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Impostos, taxas e contribuições	75	(132)
Salários e encargos sociais	2	3
Impostos parcelados, circulante e não circulante	(13)	101
Partes relacionadas	57	59
Outros	9	49
Caixa gerado pelas atividades operacionais	1.245	1.026
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Pagamento de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI	(1.213)	(1.010)
Caixa gerado pelas atividades de financiamento	(1.213)	(1.010)
Aumento (Redução) do Saldo de Disponibilidades (*)	32	16
Disponibilidades		
Saldo final	262	230
Saldo inicial	230	214
Aumento (Redução) do Saldo de Disponibilidades (*)	32	16
Informações Adicionais		
Juros pagos durante o exercício	1.566	1.559

(*) Caixa, bancos e aplicações financeiras de curto prazo.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

11. RESULTADO FINANCEIRO

	2008	2007
Receitas financeiras:		
Juros de aplicações financeiras	17	97
Juros sobre operação de CRI	304	157
Outros	48	10
Total	369	264
Despesas financeiras:		
Juros sobre operação de CCI	(3.032)	(2.636)
Juros passivos	(13)	(56)
Total	(3.045)	(2.692)
Total	(2.676)	(2.428)

12. SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

No curso dos negócios da Sociedade, são realizadas operações com empresas que fazem parte do mesmo grupo econômico.

Os saldos de 31 de dezembro de 2008 e de 2007 são os seguintes:

Ativos	2008	2007
CSA - Companhia Securitizadora de Ativos	428	415
Cond. Civil do Internacional Guarulhos		
Auto Shopping	506	506
Levian Participações e Empreendimentos Ltda.	11.051	11.078
Total	11.985	11.999
Passivos	2008	2007
General Shopping Brasil S.A.	116	59

A Diretoria

Régis Evandro Bachega
Gerente Contábil - CRC: SP246232/O-6

Nova União Administradora e Incorporadora S.A.

CNPJ nº 07.455.195/0001-03

Relatório da Administração

Senhores Acionistas: Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 2007.

São Paulo, 30 de março de 2009. **A Administração**

Balancos Patrimoniais Levantados em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007 (Em milhares de reais)				Demonstrações do Resultado para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007 (Em milhares de reais)			
Ativo	Nota explicativa	2008	2007	Passivo e Patrimônio Líquido Circulante	Nota explicativa	2008	2007
Circulante				Circulante			
Caixa e bancos		262	230	Salários e encargos sociais		10	8
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	6	379	251	Impostos, taxas e contribuições		96	21
Contas a receber	3	239	217	Impostos parcelados	7	55	33
Impostos a recuperar	4	127	135	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	6	4.179	2.784
Total do ativo circulante		1.007	833	Outras contas a pagar		113	104
Não Circulante				Total do passivo circulante		4.453	2.950
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	6	1.054	1.164	Não Circulante			
Partes relacionadas	12	11.985	11.999	Partes relacionadas	12	116	59
Imobilizado	5	4.322	4.322	Impostos parcelados	7	33	68
Total do ativo não circulante		17.361	17.485	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	6	11.597	12.802
Total do Ativo		18.368	18.318	Total do passivo não circulante		11.746	12.929
				Patrimônio Líquido			
				Capital social	8	4.332	4.332
				Prejuízos acumulados		(2.163)	(1.893)
				Total do patrimônio líquido		2.169	2.439
				Total do Passivo e Patrimônio Líquido		18.368	18.318

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007 (Em milhares de reais)			
Saldos em 31 de Dezembro de 2006	Nota explicativa	Capital social	Prejuízos acumulados
Prejuízo do exercício		4.332	(1.702)
Saldos em 31 de Dezembro de 2007		4.332	(1.893)
Prejuízo do exercício		-	(270)
Saldos em 31 de Dezembro de 2008		4.332	(2.163)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 (Em milhares de reais)			
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	Nota explicativa	2008	2007
Lucro (Prejuízo) líquido do período		(270)	(191)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:			
Encargos financeiros		1.403	1.074
(Aumento) redução nos ativos operacionais:			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, circulante e não circulante		(18)	(5)
Contas a receber		(22)	(9)
Impostos a recuperar, circulante e não circulante		8	(49)
Partes relacionadas		14	126
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Impostos, taxas e contribuições		75	(132)
Salários e encargos sociais		2	3
Impostos parcelados, circulante e não circulante		(13)	101
Partes relacionadas		57	59
Outros		9	49
Caixa gerado pelas atividades operacionais		1.245	1.026
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Pagamento de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI		(1.213)	(1.010)
Caixa gerado pelas atividades de financiamento		(1.213)	(1.010)
Aumento (Redução) do Saldo de Disponibilidades (*)		32	16
Disponibilidades			
Saldo final		262	230
Saldo inicial		230	214
Aumento (Redução) do Saldo de Disponibilidades (*)		32	16
Informações Adicionais			
Juros pagos durante o exercício		1.566	1.559

(*) Caixa, bancos e aplicações financeiras de curto prazo.
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

11. RESULTADO FINANCEIRO			
	2008	2007	
Receitas financeiras:			
Juros de aplicações financeiras	17	97	
Juros sobre operação de CRI	304	157	
Outros	48	10	
Total	369	264	
Despesas financeiras:			
Juros sobre operação de CCI	(3.032)	(2.636)	
Juros passivos	(13)	(56)	
Total	(3.045)	(2.692)	
Total	(2.676)	(2.428)	

12. SALDOS COM PARTES RELACIONADAS			
	2008	2007	
Ativos			
CSA - Companhia Securitizadora de Ativos	428	415	
Cond. Civil do Internacional Guarulhos			
Auto Shopping	506	506	
Levian Participações e Empreendimentos Ltda.	11.051	11.078	
Total	11.985	11.999	
Passivos			
General Shopping Brasil S.A.	116	59	

A Diretoria
Régis Evandro Bachega
Gerente Contábil - CRC: SP246232/O-6