

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			Passivo e Patrimônio Líquido	Nota explicativa		
		2008	2007			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)			
	Nota explicativa	Capital social	Total
Saldos em 31 de Dezembro de 2006		4.332	2.630
Prejuízo do exercício		-	(191)
Saldos em 31 de Dezembro de 2007		4.332	2.439
Prejuízo do exercício		-	(270)
Saldos em 31 de Dezembro de 2008		4.332	2.169

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)			
	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
	369	264
Despesas financeiras:		
Juros sobre operação de CCI	(3.032)	(2.636)
Juros passivos	(13)	(56)
	(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:		
	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

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