

# 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 2010 e 2009.

São Paulo, 31 de março de 2011. **A Administração**

Balancos Patrimoniais Levantados em 31 de Dezembro de 2010 e de 2009 e 1º de Janeiro de 2009 (Em milhares de reais)				Passivo e Patrimônio					
Ativo	Nota explicativa	31/12/10	31/12/09	01/01/09	Líquido	Nota explicativa	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Caixa e equivalentes de caixa		267	254	262	Salários e encargos sociais		2	2	10
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	7	457	369	379	Impostos, taxas e contribuições		140	678	96
Contas a receber	4	259	252	239	Impostos parcelados	8	245	117	88
Impostos a recuperar	5	247	131	127	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	7	13.813	3.823	4.179
Adiantamento a fornecedores		258	-	-	Outras contas a pagar		265	6	113
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>1.488</b>	<b>1.006</b>	<b>1.007</b>	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>14.465</b>	<b>4.626</b>	<b>4.486</b>
<b>Não Circulante</b>									
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	7	798	932	1.054	Partes relacionadas	12	116	116	116
Partes relacionadas	12	11.738	11.968	11.985	Impostos parcelados	8	507	22	-
Propriedade para investimento	6	4.322	4.322	4.322	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	7	-	10.259	11.597
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>16.858</b>	<b>17.222</b>	<b>17.361</b>	<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>623</b>	<b>10.397</b>	<b>11.713</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>18.346</b>	<b>18.228</b>	<b>18.368</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>				
					Capital social	9	4.332	4.332	4.332
					Prejuízos acumulados		(1.074)	(1.127)	(2.163)
					<b>Total do patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores</b>		<b>3.258</b>	<b>3.205</b>	<b>2.169</b>
					<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>18.346</b>	<b>18.228</b>	<b>18.368</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2010 e de 2009

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, ou quando de outra forma indicado)

**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 imobiliários e imobiliários; a incorporação imobiliária e atividades correlatas ou semelhantes. 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** - **Declaração de conformidade** - As demonstrações financeiras da Sociedade foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. **Base de elaboração** - As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos. O Conselho Federal de Contabilidade - CFC, durante os anos de 2009 e 2010, aprovou diversos pronunciamentos técnicos, interpretações e orientações técnicas emitidos pelo CPC, que alteraram determinadas práticas contábeis anteriormente adotadas no Brasil, com vigência a partir de 1º de janeiro de 2010, com aplicação retroativa a 1º de janeiro de 2009 (data de transição), para fins de comparação. As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010 já contemplam a adoção desses normativos, e as demonstrações financeiras correspondentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009 e o balanço de abertura levantado em 1º de janeiro de 2009 foram ajustados e reclassificados, a fim de considerar a aplicação desses normativos e tornar as demonstrações financeiras comparativas entre os exercícios divulgados. Não houve alterações nos saldos do patrimônio líquido da Sociedade na adoção das novas práticas contábeis em 1º de janeiro de 2009, nem tampouco no resultado apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2009. Os efeitos da adoção dos novos pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo CPC estão apresentados na nota explicativa nº 3. O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela Sociedade são como segue: **a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras** - A moeda funcional da Sociedade é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das informações. **b) Contas a receber** - Apresentadas pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos. 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. **c) Propriedade para investimento** - A propriedade para investimento é representada por terreno mantido para auferir rendimento de aluguel e ou valorização do capital, conforme divulgado na nota explicativa nº 6. Demonstrado ao custo de aquisição ou construção. Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos incorridos durante o período de construção, quando aplicável, são capitalizados. **d) 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. **e) Outros passivos**

(circulante e não circulante) - Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data do balanço patrimonial. **f) Uso de estimativas** - A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em consonância com as normas internacionais (IFRSs) 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, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações financeiras. As estimativas devem ser determinadas com base no melhor conhecimento existente, à data de aprovação das demonstrações financeiras, dos eventos e transações em curso e de acordo com a experiência de eventos passados e/ou correntes. 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 das propriedades para investimento e às provisões para créditos de liquidação duvidosa e para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis. As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas. **g) Reconhecimento de receitas, custos e despesas** - As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. A receita de aluguéis é reconhecida com base na fruição dos contratos. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos. **h) Lucro líquido por ação** - O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período e a média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício. **i) Reclassificações** - Nas informações referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009, apresentadas para fins de comparação, foram efetuadas algumas reclassificações nas demonstrações dos resultados e nos fluxos de caixa para permitir aos usuários a comparação com o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, como segue:

Demonstrações dos resultados	Originalmente apresentado	Reclassificado
Custo dos aluguéis	48	-
Despesas gerais e administrativas	49	72
Resultado financeiro	1.109	1.134

**Demonstração do fluxo de caixa**

Fluxo de caixa das atividades operacionais	Originalmente apresentado	Reclassificado
Fluxo de caixa das atividades operacionais	2.943	1.413
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	(2.951)	(1.421)

**3. Efeitos da adoção dos novos pronunciamentos emitidos pelo CPC - Adoção das novas práticas contábeis adotadas no Brasil** - Na preparação das suas demonstrações financeiras, a Sociedade adotou todos os pronunciamentos técnicos e respectivas interpretações e orientações técnicas emitidos pelo CPC, que em conjunto com as práticas contábeis incluídas na legislação societária brasileira são denominados como práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP"). A Sociedade aplicou as práticas contábeis definidas na nota explicativa nº 2 em todos os períodos apresentados, o que inclui o balanço patrimonial de abertura em 1º de janeiro de 2009. Na mensuração dos ajustes e preparação desse balanço patrimonial de abertura, a Sociedade aplicou os requerimentos constantes no pronunciamento técnico CPC 43(R1) - Adoção Inicial dos Pronunciamentos Técnicos CPC 15 a 41.

Conciliações para as práticas contábeis anteriores (BR GAAP anterior) - Demonstrações financeiras

Balancos patrimoniais	Em 31/12/2009 (último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)			Em 01/01/2009 (data de transição)			
	Item	BR GAAP	Ajustes	Reapresentado	BR GAAP	Ajustes	Reapresentado
<b>Ativo</b>							
<b>Ativo Circulante</b>							
Caixa e equivalentes de caixa	254	-	254	262	-	262	
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	369	-	369	379	-	379	
Contas a receber	252	-	252	239	-	239	
Impostos a recuperar	131	-	131	127	-	127	
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>1.006</b>	-	<b>1.006</b>	<b>1.007</b>	-	<b>1.007</b>	
<b>Ativo Não Circulante</b>							
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	932	-	932	1.054	-	1.054	
Partes relacionadas	11.968	-	11.968	11.985	-	11.985	
Propriedades para investimento	(a)	4.322	4.322	-	4.322	4.322	
Imobilizado	(a)	4.322	(4.322)	-	4.322	-	
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>17.222</b>	-	<b>17.222</b>	<b>17.361</b>	-	<b>17.361</b>	
<b>Total Ativo</b>	<b>18.228</b>	-	<b>18.228</b>	<b>18.368</b>	-	<b>18.368</b>	
<b>Passivo</b>							
<b>Passivo Circulante</b>							
Salários e encargos sociais	2	-	2	10	-	10	
Impostos, taxas e contribuições	678	-	678	96	-	96	
Impostos parcelados	117	-	117	88	-	88	
Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	3.823	-	3.823	4.179	-	4.179	
Outras contas a pagar	6	-	6	113	-	113	
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>4.626</b>	-	<b>4.626</b>	<b>4.486</b>	-	<b>4.486</b>	
<b>Passivo Não Circulante</b>							
Partes relacionadas	116	-	116	116	-	116	
Impostos parcelados	22	-	22	-	-	-	
Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	10.259	-	10.259	11.597	-	11.597	
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>10.397</b>	-	<b>10.397</b>	<b>11.713</b>	-	<b>11.713</b>	
<b>Patrimônio Líquido</b>							
Capital social	4.332	-	4.332	4.332	-	4.332	
Prejuízos acumulados	(1.127)	-	(1.127)	(2.163)	-	(2.163)	
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>3.205</b>	-	<b>3.205</b>	<b>2.169</b>	-	<b>2.169</b>	
<b>Total Passivo</b>	<b>18.228</b>	-	<b>18.228</b>	<b>18.368</b>	-	<b>18.368</b>	

Conciliação do patrimônio líquido

	Em 31/12/2009 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)		Exercício findo em 31/12/2009 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)	
	Em 01/01/2009 (data de transição)	Em 31/12/2009 período apresentado com as práticas contábeis anteriores	BR GAAP	IFRS
Total do patrimônio líquido de acordo com as práticas contábeis anteriores	2.169	3.205	2.704	2.704
<b>Total do patrimônio líquido reapresentado</b>	<b>2.169</b>	<b>3.205</b>	<b>(48)</b>	<b>(48)</b>

Demonstrações do Resultado para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2010 e de 2009 (Em milhares de reais, exceto o valor por ação)			
	Nota explicativa	2010	2009
		2.799	2.704
<b>Custo dos Aluguéis</b>			
		-	-
<b>Lucro Bruto (Despesas) Receitas Operacionais</b>			
		2.799	2.704
<b>Gerais e administrativas</b>			
	10	(90)	(72)
<b>Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas</b>			
		(23)	25
<b>Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro</b>			
		2.686	2.657
<b>Resultado Financeiro</b>			
	11	(2.591)	(1.134)
<b>Lucro Operacional antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social</b>			
		95	1.523
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>			
		(42)	(487)
<b>Lucro Líquido do Período</b>			
		53	1.036
<b>Lucro por ação - R\$</b>			
		0,01	0,24

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2010 e de 2009 (Em milhares de reais)			
	Capital social	Prejuízos acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2008</b>	<b>4.332</b>	<b>(2.163)</b>	<b>2.169</b>
Lucro líquido do exercício	-	1.036	1.036
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2009</b>	<b>4.332</b>	<b>(1.127)</b>	<b>3.205</b>
Lucro do exercício	-	53	53
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2010</b>	<b>4.332</b>	<b>(1.074)</b>	<b>3.258</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

### Demonstrações dos Fluxos de Caixa para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2010 e de 2009 (Em milhares de reais)

	2010	2009
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Lucro líquido do exercício	53	1.036
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:		
Encargos financeiros	2.807	1.274
<b>(Aumento) redução dos ativos operacionais:</b>		
Contas a receber	(7)	(13)
Impostos a recuperar	(116)	(4)
Créditos de Recebíveis Imobiliários - CRI	46	132
Adiantamento a fornecedores	(258)	-
<b>Aumento (redução) dos passivos operacionais:</b>		
Impostos, taxas e contribuições	(538)	582
Salários e encargos sociais	-	(8)
Impostos parcelados - circulante e não circulante	613	51
Outros	259	(107)
Caixa (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	2.859	2.943
Pagamento de juros	(1.413)	(1.530)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	1.446	1.413
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Partes relacionadas	230	17
Cédulas de Créditos Imobiliários - CCI	(1.663)	(1.438)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	(1.433)	(1.421)
<b>(Redução) Aumento Líquido(a) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>13</b>	<b>(8)</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		
No fim do exercício	267	254
No início do exercício	254	262
<b>Aumento (Redução) Líquido(a) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>13</b>	<b>(8)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Exercício findo em 31/12/2009 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)		
	BR GAAP	Ajustes IFRS	IFRS
<b>Lucro Bruto</b>	<b>2.656</b>	-	<b>2.656</b>
Despesas gerais e administrativas	(49)	-	(49)
Outras receitas operacionais líquidas	25	-	25
<b>Receitas (Despesas) Operacionais, Líquidas</b>	<b>(24)</b>	-	<b>(24)</b>
<b>Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro</b>	<b>2.632</b>	-	<b>2.632</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(1.109)</b>	-	<b>(1.109)</b>
<b>Lucro Operacional antes do IR e CSLL</b>	<b>1.523</b>	-	<b>1.523</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(487)</b>	-	<b>(487)</b>
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>1.036</b>	-	<b>1.036</b>

Notas às reconciliações no patrimônio líquido de 31 de dezembro de 2009, 1º de janeiro de 2009 e do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2009: A transição resultou nas seguintes mudanças de práticas contábeis: a) A Sociedade reclassificou do ativo imobilizado para propriedades para investimento o saldo referente ao terreno.

**4. Contas a receber** - Aluguéis a receber em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 são representados integralmente por títulos a vencer.

**5. Impostos a recuperar** - Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF sobre aplicações financeiras

	2010	2009
Imposto de renda - antecipações	16	13
Contribuição social - antecipações	82	82
IRRF a recuperar	36	36
PIS a recuperar	66	-
CSL a Recupera	26	-
CSL a Recupera	21	-
<b>Total</b>	<b>247</b>	<b>131</b>

**6. Propriedades para investimento** - 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. O método de avaliação escolhido pela Sociedade para a propriedade de investimento é o de custo. **Avaliação a valor justo** - O valor justo da propriedade para investimento foi determinado tendo por base o laudo de avaliação preparado pelos peritos avaliadores independentes DLR Engenheiros Associados Ltda. A metodologia utilizada para o processo avaliatório foi o processo comparativo direto, através de pesquisa de preços no mercado local. Dessa forma, o valor de avaliação a valor justo para a propriedade de investimento é de R\$ 4.763. **7. 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 - CCI, para a securitização dos recebíveis de aluguéis do terreno onde está localizado o estacionamento do Internacional Guarulhos Shopping Center, atualmente locado à I Park Estacionamentos Ltda. O valor total das CCI emitidas é de R\$ 15.586, dos quais R\$ 1.415 foram retidos na forma de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, 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 CCI foram concedidos: (i) alienação fiduciária do imóvel, com valor contábil de R\$ 4.322; (ii) penhor, outorgado pela I Park, da totalidade da receita do estacionamento; (iii) cessões

Continua...



# 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 2010 e 2009.

São Paulo, 31 de março de 2011. **A Administração**

Balancos Patrimoniais Levantados em 31 de Dezembro de 2010 e de 2009 e 1º de Janeiro de 2009 (Em milhares de reais)				
Ativo	Nota explicativa	31/12/10	31/12/09	01/01/09
<b>Circulante</b>				
Caixa e equivalentes de caixa		267	254	262
Certificados de Recebíveis				
Imobiliários - CRI	7	457	369	379
Contas a receber	4	259	252	239
Impostos a recuperar	5	247	131	127
Adiantamento a fornecedores		258	-	-
Total do ativo circulante		1.488	1.006	1.007
<b>Não Circulante</b>				
Certificados de Recebíveis				
Imobiliários - CRI	7	798	932	1.054
Partes relacionadas	12	11.738	11.968	11.985
Propriedade para investimento	6	4.322	4.322	4.322
Total do ativo não circulante		16.858	17.222	17.361
<b>Total do Ativo</b>		<b>18.346</b>	<b>18.228</b>	<b>18.368</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2010 e de 2009

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, ou quando de outra forma indicado)

**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 imobiliários e imobiliários; a incorporação imobiliária e atividades correlatas ou semelhantes. 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** - Declaração de conformidade - As demonstrações financeiras da Sociedade foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. **Base de elaboração** - As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos. O Conselho Federal de Contabilidade - CFC, durante os anos de 2009 e 2010, aprovou diversos pronunciamentos técnicos, interpretações e orientações técnicas emitidos pelo CPC, que alteraram determinadas práticas contábeis anteriormente adotadas no Brasil, com vigência a partir de 1º de janeiro de 2010, com aplicação retroativa a 1º de janeiro de 2009 (data de transição), para fins de comparação. As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010 já contemplam a adoção desses normativos, e as demonstrações financeiras correspondentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009 e o balanço de abertura levantado em 1º de janeiro de 2009 foram ajustados e reclassificados, a fim de considerar a aplicação desses normativos e tornar as demonstrações financeiras comparativas entre os exercícios divulgados. Não houve alterações nos saldos do patrimônio líquido da Sociedade na adoção das novas práticas contábeis em 1º de janeiro de 2009, nem tampouco no resultado apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2009. Os efeitos da adoção dos novos pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo CPC estão apresentados na nota explicativa nº 3. O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela Sociedade são como segue: **a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras** - A moeda funcional da Sociedade é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das informações. **b) Contas a receber** - Apresentadas pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos. 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. **c) Propriedade para investimento** - A propriedade para investimento é representada por terreno mantido para auferir rendimento de aluguel e ou valorização do capital, conforme divulgado na nota explicativa nº 6. Demonstrado ao custo de aquisição ou construção. Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos incorridos durante o período de construção, quando aplicável, são capitalizados. **d) 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 exer-

cícios. **e) Outros passivos (circulante e não circulante)** - Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data do balanço patrimonial. **f) Uso de estimativas** - A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em consonância com as normas internacionais (IFRSs) 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, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações financeiras. As estimativas devem ser determinadas com base no melhor conhecimento existente, à data de aprovação das demonstrações financeiras, dos eventos e transações em curso e de acordo com a experiência de eventos passados e/ou correntes. 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 das propriedades para investimento e às provisões para créditos de liquidação duvidosa e para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis. As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas. **g) Reconhecimento de receitas, custos e despesas** - As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. A receita de aluguéis é reconhecida com base na fruição dos contratos. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos. **h) Lucro líquido por ação** - O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período e a média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício. **i) Reclassificações** - Nas informações referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009, apresentadas para fins de comparação, foram efetuadas algumas reclassificações nas demonstrações dos resultados e nos fluxos de caixa para permitir aos usuários a comparação com o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, como segue:

Demonstrações dos resultados	Originalmente apresentado	Reclassificado
Custo dos aluguéis	48	-
Despesas gerais e administrativas	49	72
Resultado financeiro	1.109	1.134
<b>Demonstração do fluxo de caixa</b>		
Fluxo de caixa das atividades operacionais	2.943	1.413
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	(2.951)	(1.421)

**3. Efeitos da adoção dos novos pronunciamentos emitidos pelo CPC - Adoção das novas práticas contábeis adotadas no Brasil** - Na preparação das suas demonstrações financeiras, a Sociedade adotou todos os pronunciamentos técnicos e respectivas interpretações e orientações técnicas emitidos pelo CPC, que em conjunto com as práticas contábeis incluídas na legislação societária brasileira são denominados como práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP"). A Sociedade aplicou as práticas contábeis definidas na nota explicativa nº 2 em todos os períodos apresentados, o que inclui o balanço patrimonial de abertura em 1º de janeiro de 2009. Na mensuração dos ajustes e preparação desse balanço patrimonial de abertura, a Sociedade aplicou os requerimentos constantes no pronunciamento técnico CPC 43(R1) - Adoção Inicial dos Pronunciamentos Técnicos CPC 15 a 41.

### Conciliações para as práticas contábeis anteriores (BR GAAP anterior) - Demonstrações financeiras

Balancos patrimoniais	Em 31/12/2009 (último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)							Em 01/01/2009 (data de transição)						
	Item	BR GAAP	Ajustes	Reapresentado	BR GAAP	Ajustes	Reapresentado	BR GAAP	Ajustes	Reapresentado	BR GAAP	Ajustes	Reapresentado	
<b>Ativo</b>														
<b>Ativo Circulante</b>														
Caixa e equivalentes de caixa		254	-	254	262	-	262			262			262	
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		369	-	369	379	-	379			379			379	
Contas a receber		252	-	252	239	-	239			239			239	
Impostos a recuperar		131	-	131	127	-	127			127			127	
<b>Total do Ativo Circulante</b>		<b>1.006</b>		<b>1.006</b>	<b>1.007</b>		<b>1.007</b>			<b>1.007</b>			<b>1.007</b>	
<b>Ativo Não Circulante</b>														
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		932	-	932	1.054	-	1.054			1.054			1.054	
Partes relacionadas		11.968	-	11.968	11.985	-	11.985			11.985			11.985	
Propriedades para investimento	(a)	4.322	(4.322)	-	4.322	(4.322)	-	4.322	(4.322)	-	4.322	(4.322)	-	
Imobilizado	(a)	4.322	(4.322)	-	4.322	(4.322)	-	4.322	(4.322)	-	4.322	(4.322)	-	
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>		<b>17.222</b>		<b>17.222</b>	<b>17.361</b>		<b>17.361</b>			<b>17.361</b>			<b>17.361</b>	
<b>Total Ativo</b>		<b>18.228</b>		<b>18.228</b>	<b>18.368</b>		<b>18.368</b>			<b>18.368</b>			<b>18.368</b>	
<b>Passivo</b>														
<b>Passivo Circulante</b>														
Salários e encargos sociais		2	-	2	10	-	10			10			10	
Impostos, taxas e contribuições		678	-	678	96	-	96			96			96	
Impostos parcelados		117	-	117	88	-	88			88			88	
Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI		3.823	-	3.823	4.179	-	4.179			4.179			4.179	
Outras contas a pagar		6	-	6	113	-	113			113			113	
<b>Total do Passivo Circulante</b>		<b>4.626</b>		<b>4.626</b>	<b>4.486</b>		<b>4.486</b>			<b>4.486</b>			<b>4.486</b>	
<b>Passivo Não Circulante</b>														
Partes relacionadas		116	-	116	116	-	116			116			116	
Impostos parcelados		22	-	22	-	-	-			-			-	
Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI		10.259	-	10.259	11.597	-	11.597			11.597			11.597	
<b>Total do Passivo Não Circulante</b>		<b>10.397</b>		<b>10.397</b>	<b>11.713</b>		<b>11.713</b>			<b>11.713</b>			<b>11.713</b>	
<b>Patrimônio Líquido</b>														
Capital social		4.332	-	4.332	4.332	-	4.332			4.332			4.332	
Prejuízos acumulados		(1.127)	-	(1.127)	(2.163)	-	(2.163)			(2.163)			(2.163)	
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>		<b>3.205</b>		<b>3.205</b>	<b>2.169</b>		<b>2.169</b>			<b>2.169</b>			<b>2.169</b>	
<b>Total Passivo</b>		<b>18.228</b>		<b>18.228</b>	<b>18.368</b>		<b>18.368</b>			<b>18.368</b>			<b>18.368</b>	

### Conciliação do patrimônio líquido

Balancos patrimoniais	Em 31/12/2009 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)		Em 01/01/2009 (data de transição)	
	Em 01/01/2009 (data de transição)	Em 31/12/2009 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)	Em 01/01/2009 (data de transição)	Em 31/12/2009 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)
Total do patrimônio líquido de acordo com as práticas contábeis anteriores	2.169	3.205	2.169	3.205
<b>Total do patrimônio líquido reapresentado</b>	<b>2.169</b>	<b>3.205</b>	<b>2.169</b>	<b>3.205</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>				
<b>Receita Operacional Líquida de Aluguel</b>				
Aluguel	2.704	-	2.704	-
Custos dos Aluguéis	(48)	-	(48)	-
<b>Total</b>	<b>2.656</b>	<b>-</b>	<b>2.656</b>	<b>-</b>
<b>Despesas gerais e administrativas</b>				
Despesas gerais e administrativas	(49)	-	(49)	-
Outras receitas operacionais líquidas	25	-	25	-
<b>Total</b>	<b>(24)</b>	<b>-</b>	<b>(24)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Operacional antes do Resultado Financeiro</b>	<b>2.632</b>	<b>-</b>	<b>2.632</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(1.109)</b>	<b>-</b>	<b>(1.109)</b>	<b>-</b>
<b>Lucro Operacional antes do IR e CSLL</b>	<b>1.523</b>	<b>-</b>	<b>1.523</b>	<b>-</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(487)</b>	<b>-</b>	<b>(487)</b>	<b>-</b>
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>1.036</b>	<b>-</b>	<b>1.036</b>	<b>-</b>

Notas às reconciliações no patrimônio líquido de 31 de dezembro de 2009, 1º de janeiro de 2009 e do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2009: A transição resultou nas seguintes mudanças de práticas contá-

beis: a) A Sociedade reclassificou do ativo imobilizado para propriedades para investimento o saldo referente ao terreno.

**4. Contas a receber** - 2010 259 2009 252  
O saldo de contas a receber em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 são representados integralmente por títulos a vencer.

**5. Impostos a recuperar** - 2010 16 2009 13  
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF sobre aplicações financeiras 16 13  
Imposto de renda - antecipações 82 82  
Contribuição social - antecipações 36 36  
IRRF a recuperar 66 -  
PIS a recuperar 26 -  
CSL a Recuperar 21 -  
**Total** 247 131

**6. Propriedades para investimento** - 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. O método de avaliação escolhido pela Sociedade para a propriedade de investimento

**13. Instrumentos financeiros por categoria - 13.1. Instrumentos financeiros por categoria** - Os instrumentos financeiros da Sociedade foram classificados conforme as seguintes categorias:

Ativos	31/12/2010		31/12/2009		31/12/2008	
	Valor justo através do resultado	Empréstimos e recebíveis	Total	Empréstimos e recebíveis	Total	Empréstimos e recebíveis
Caixa e equivalentes de caixa	-	267	267	254	254	262
Contas a receber e outros recebíveis	-	517	517	252	239	239
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>784</b>	<b>784</b>	<b>506</b>	<b>506</b>	<b>501</b>
Passivos						
Cédulas de crédito imobiliário	13.813	-	13.813	14.082	14.082	15.776
Outras contas a pagar	-	265	265	6	6	113
<b>Total</b>	<b>13.813</b>	<b>265</b>	<b>14.078</b>	<b>14.088</b>	<b>14.088</b>	<b>15.889</b>

**14. Demonstrações do fluxo de caixa** - a) Informações suplementares: No exercício findo em 31 de dezembro de 2010 foram pagos R\$ 108 de imposto de renda e contribuição social (em 31 de dezembro de 2009, R\$ 209 de imposto de renda e contribuição social). b) Transações não caixa: Não há saldos relevantes de transações não caixa em 31 de dezembro de 2010 e de 2009. **15. Evento subsequente** - Em janeiro de 2011, a Sociedade liquidou antecipadamente a seguinte operação de CCI: CCI Nova União - Banco Itaú, no montante total de R\$ 13.767.

Demonstrações do Resultado para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2010 e de 2009 (Em milhares de reais, exceto o valor por ação)			
	Nota explicativa	2010	2009
<b>Receita Líquida</b>			
Custo dos Aluguéis		2.799	2.704
<b>Lucro Bruto (Despesas) Receitas Operacionais</b>		<b>2.799</b>	<b>2.704</b>
Gerais e administrativas	10	(90)	(72)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas		(23)	25
<b>Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro</b>		<b>2.686</b>	<b>2.657</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	11	<b>(2.591)</b>	<b>(1.134)</b>
<b>Lucro Operacional antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social</b>		<b>95</b>	<b>1.523</b>
Imposto de renda e contribuição social		(42)	(487)
<b>Lucro Líquido do Período</b>		<b>53</b>	<b>1.036</b>
Lucro por ação - R\$		0,01	0,24

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

### Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2010 e de 2009 (Em milhares de reais)

	Capital social	Prejuízos acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2008</b>	<b>4.332</b>	<b>(2.163)</b>	<b>2.169</b>
Lucro líquido do exercício	-	1.036	1.036
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2009</b>	<b>4.332</b>	<b>(1.127)</b>	<b>3.205</b>
Lucro do exercício	-	53	53
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2010</b>	<b>4.332</b>	<b>(1.074)</b>	<b>3.258</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

### Demonstrações dos Fluxos de Caixa para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2010 e de 2009 (Em milhares de reais)

	2010	2009
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Lucro líquido do exercício	53	1.036
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:		
Encargos financeiros	2.807	1.274
<b>(Aumento) redução dos ativos operacionais:</b>		
Contas a receber	(7)	(13)
Impostos a recuperar	(116)	(4)
Créditos de Recebíveis Imobiliários - CRI	46	132
Adiantamento a fornecedores	(258)	-
<b>Aumento (redução) dos passivos operacionais:</b>		
Impostos, taxas e contribuições	(538)	582
Salários e encargos sociais	-	(8)
Impostos parcelados - circulante e não circulante	613	51
Outros	259	(107)
Caixa (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	2.859	2.943
Pagamento de juros	(1.413)	(1.530)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	1.446	1.413
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Partes relacionadas	230	17
Cédulas de Créditos Imobiliários - CCI	(1.663)	(1.438)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	(1.433)	(1.421)
<b>(Redução) Aumento Líquido(a) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>13</b>	<b>(8)</b>
No fim do exercício	267	254
No início do exercício	254	262
<b>Aumento (Redução) Líquido(a) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>13</b>	<b>(8)</b>