

# 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 2011 e 2010.

São Paulo, 31 de março de 2012. **A Administração**

### Balancos Patrimoniais Levantados em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010 (Em milhares de reais)

Ativo	Nota explicativa	Balancos Patrimoniais Levantados em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010 (Em milhares de reais)		Passivo e Patrimônio Líquido	Nota explicativa	Balancos Patrimoniais Levantados em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010 (Em milhares de reais)	
		31.12.2011	31.12.2010			31.12.2011	31.12.2010
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalente de caixa		5	267	Salários e encargos sociais		3	2
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	6	-	457	Impostos, taxas e contribuições		307	140
Contas a receber	3	1.769	259	Impostos parcelados	7	184	245
Impostos a recuperar	4	265	247	Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	6	-	13.813
Adiantamento a fornecedores		-	258	Adiantamento de clientes	8	3.108	-
Total do ativo circulante		2.039	1.488	Dividendos a pagar		603	-
				Outras contas a pagar		106	265
<b>Não Circulante</b>				Total do passivo circulante		4.311	14.465
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	6	-	798	<b>Não Circulante</b>			
Partes relacionadas	12	12.714	11.738	Partes relacionadas	12	134	116
Propriedade para investimento	5	4.322	4.322	Adiantamento de clientes	8	7.818	-
Total do ativo não circulante		17.036	16.858	Impostos parcelados	7	546	507
				Total do passivo não circulante		8.498	623
<b>Total do Ativo</b>		<b>19.075</b>	<b>18.346</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>			
				Capital social	9	4.332	4.332
				Reserva de lucros - legal		127	-
				Reserva de lucros - dividendos		1.807	-
				Prejuízos acumulados		-	(1.074)
				Total do patrimônio líquido		6.266	3.258
				<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>19.075</b>	<b>18.346</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

### Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010 (Em milhares de reais)

Saldos em 31 de Dezembro de 2009	Capital social	Reservas de lucros			Prejuízos acumulados	Total
		Legal	Dividendos a distribuir	Total		
Lucro líquido do exercício	4.332	-	-	(1.127)	3.205	
Saldos em 31 de Dezembro de 2010	4.332	-	-	(1.074)	3.258	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	3.611	3.611	
Destinações:						
Reserva legal	-	127	-	(127)	-	
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(603)	(603)	
Dividendos adicionais a distribuir	-	-	1.807	(1.807)	-	
Saldos em 31 de Dezembro de 2011	4.332	127	1.807	-	6.266	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 semelhantes. Atualmente, a Nova União é proprietária de 10% do Internacional Shopping Guarulhos. 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 se mencionado ao contrário nas práticas contábeis descritas a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos. O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela Sociedade e suas controladas 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 imóvel mantido para auferir rendimento de aluguel e ou valorização do capital, conforme divulgado na nota explicativa nº 5. Demonstrado ao custo de aquisição ou contratação. 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 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 crédito 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 e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos. **h) Lucro básico por ação** - O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício e a média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício.

3. **Contas a Receber**

31.12.2011 31.12.2010

Aluguéis a receber 1.769 259

A composição das contas a receber faturadas por período de vencimento é como segue:

31.12.2011 31.12.2010

A vencer 981 259

Vencidas:

Até 30 dias 386 -

De 31 a 60 dias 402 -

788 -

Total 1.769 259

Em 31 de dezembro de 2011, não há provisão do contas a receber de clientes vencidos, uma vez que os valores são considerados recuperáveis pela Administração.

### 4. Impostos a Recuperar

31.12.2011 31.12.2010

Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF sobre

aplicações financeiras 32 16

Imposto de renda - antecipações 74 82

Contribuição social - antecipações 32 36

IRRF a recuperar 75 66

PIS a recuperar 29 26

CSLL a recuperar 23 21

Total 265 247

5. **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 Engenharia Associados Ltda. A metodologia utilizada foi a 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. 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 - 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 Estacionamento Ltda. O valor total das CCI emitidas foi 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 foi 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 fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (iv) penhor das ações da Nova União. Essa operação foi liquidada antecipadamente em 31 de janeiro de 2011, por R\$ 13.768.

7. **Impostos Parcelados**

31.12.2011 31.12.2010

PIS 48 53

COFINS 256 283

IRPJ 337 298

CSLL 89 118

Total 730 752

Circulante 184 245

Não circulante 546 507

8. **Adiantamento de Clientes** - A Nova União recebeu da I Park Estacionamentos Ltda., em 31 de janeiro de 2011, o valor de R\$ 13.773 a título de adiantamento do aluguel da fração ideal do terreno onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. Mensalmente o valor do aluguel faturado é abatido do saldo de adiantamento de clientes. Em 31 de dezembro de 2011, o saldo de adiantamento de clientes é de R\$ 10.926. 9. **Capital Social e Dividendos** - Em 31 de dezembro de 2011, o capital social da sociedade é de R\$ 4.332, 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.

10. **Despesas Gerais e Administrativas**

31.12.2011 31.12.2010

Despesas com pessoal (31) (38)

Publicidade e propaganda (31) (19)

Impostos e taxas (32) (26)

Outros - (7)

Total (94) (90)

### Demonstrações do Resultado para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010 (Em milhares de reais, exceto o valor por ação)

	Nota explicativa	Demonstrações do Resultado para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010 (Em milhares de reais, exceto o valor por ação)	
		31.12.2011	31.12.2010
<b>Receita Líquida</b>		<b>4.447</b>	<b>2.799</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>			
Gerais e administrativas	10	(94)	(90)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas		10	(23)
<b>Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro</b>		<b>4.363</b>	<b>2.686</b>
<b>Resultado Financeiro</b>		<b>(274)</b>	<b>(2.591)</b>
<b>Lucro Operacional e Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social</b>		<b>4.089</b>	<b>95</b>
Imposto de renda e contribuição social		(478)	(42)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>		<b>3.611</b>	<b>53</b>
Lucro básico por ação - R\$		0,83	0,01

(\*) Não há resultados abrangentes nos exercícios corrente e anterior. As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

### Demonstrações dos Fluxos de Caixa para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010 (Em milhares de reais)

	31.12.2011	31.12.2010
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Lucro líquido do exercício	3.611	53
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Encargos financeiros	110	2.807
<b>(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:</b>		
Contas a receber	(1.510)	(7)
Impostos a recuperar	(18)	(116)
Adiantamento a fornecedores	258	(258)
<b>Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:</b>		
Impostos, taxas e contribuições	167	(538)
Salários e encargos sociais	1	-
Impostos parcelados - circulante e não circulante	(22)	613
Outras contas a pagar	(159)	259
Juros pagos	(110)	(1.413)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	2.328	1.400
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Adiantamento de clientes	10.926	-
Partes relacionadas	(958)	230
Créditos de Recebíveis Imobiliários - CRI	1.255	46
Cédulas de Crédito Imobiliários - CCI	(13.813)	(1.663)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(2.590)	(1.387)
<b>(Redução) Aumento Líquido(a) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(262)</b>	<b>13</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		
No fim do exercício	5	267
No início do exercício	267	254
<b>Aumento (Redução) Líquido(a) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(262)</b>	<b>13</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

### 11. Resultado Financeiro

31.12.2011 31.12.2010

**Receitas financeiras:**

Juros de aplicações financeiras - 17

Juros sobre operação de CRI 36 314

Outros 14 6

Total 50 337

**Despesas financeiras:**

Juros sobre operação de CCI (110) (2.807)

Juros passivos (214) (121)

Total (324) (2.928)

**Total (274) (2.591)**

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 2011 e de 2010 são os seguintes:

31.12.2011 31.12.2010

**Ativos:**

CSA - Companhia Securitizadora de Ativos - 626

Cond. Civil do Internacional Guarulhos Auto Shopping 506 506

Levian Participações 12.208 10.606

Total 12.714 11.738

**Passivos:**

General Shopping Brasil S.A. 134 116

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

31.12.2011 31.12.2010

**Empréstimos e recebíveis**

Caixa e equivalentes de caixa 5 5 - 267 267

Contas a receber e outros recebíveis 1.769 1.769 - 517 517

Total 1.774 1.774 - 784 784

**Passivos**

Cédulas de crédito imobiliário - 13.813 - 13.813

Adiantamento de clientes 10.926 10.926 - - -

Outras contas a pagar 106 106 - 265 265

Total 11.032 11.032 13.813 265 14.078

14. **Demonstrações do Fluxo de Caixa** - Informações suplementares: No exercício findo em 31 de dezembro de 2011 foram pagos R\$ 248 de imposto de renda e contribuição social (em 31 de dezembro de 2010, R\$ 108 de imposto de renda e contribuição social). Transações não caixa: Não há saldos relevantes de transações não caixa em 31 de dezembro de 2011 e de 2010.

**A Diretoria**  
Renato Torres da Silva - Gerente Contábil - CRC 1SP262489/O-9

# 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 2011 e 2010.

São Paulo, 31 de março de 2012. A Administração

Balancos Patrimoniais Levantados em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010 (Em milhares de reais)							Demonstrações do Resultado para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010 (Em milhares de reais, exceto o valor por ação)			
Ativo	Nota explicativa	31.12.2011	31.12.2010	Passivo e Patrimônio Líquido Circulante	Nota explicativa	31.12.2011	31.12.2010	Nota explicativa	31.12.2011	31.12.2010

  

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010 (Em milhares de reais)					
	Capital social	Reservas de lucros		Prejuízos acumulados	Total
		Legal	Dividendos a distribuir		
Saldos em 31 de Dezembro de 2009	4.332	-	-	(1.127)	3.205
Lucro líquido do exercício	-	-	-	53	53
Saldos em 31 de Dezembro de 2010	4.332	-	-	(1.074)	3.258
Lucro líquido do exercício	-	-	-	3.611	3.611
Destinações:					
Reserva legal	-	127	-	(127)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(603)	(603)
Dividendos adicionais a distribuir	-	-	1.807	(1.807)	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2011	4.332	127	1.807	-	6.266

  

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)																														
<p><b>1. Contexto Operacional</b> - 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 10% do Internacional Shopping Guarulhos. <b>2. Apresentação das Demonstrações Financeiras e Principais Práticas Contábeis</b> - 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. <b>Base de elaboração</b> - As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se mencionado ao contrário nas práticas contábeis descritas a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos. O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela Sociedade e suas controladas são como segue: <b>a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras</b> - A moeda funcional da sociedade é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das informações. <b>b) Contas a receber</b> - 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. <b>c) Propriedade para investimento</b> - A propriedade para investimento é representada por imóvel mantido para auferir rendimento de aluguel e ou valorização do capital, conforme divulgado na nota explicativa nº 5. Demonstrado ao custo de aquisição ou contratação. Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos incorridos durante o período de construção, quando aplicável, são capitalizados. <b>d) Outros ativos (circulante e não circulante)</b> - 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. <b>e) Outros passivos (circulante e não circulante)</b> - 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. <b>f) Uso de estimativas</b> - A preparação das 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, 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 crédito 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. <b>g) Reconhecimento de receitas, custos e despesas</b> - 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 e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos. <b>h) Lucro básico por ação</b> - O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício e a média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício.</p>																														
<p><b>3. Contas a Receber</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>31.12.2011</th> <th>31.12.2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aluguéis a receber</td> <td>1.769</td> <td>259</td> </tr> </tbody> </table> <p>A composição das contas a receber faturadas por período de vencimento é como segue:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>31.12.2011</th> <th>31.12.2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A vencer</td> <td>981</td> <td>259</td> </tr> <tr> <td>Vencidas:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Até 30 dias</td> <td>386</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>De 31 a 60 dias</td> <td>402</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td></td> <td>788</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>1.769</b></td> <td><b>259</b></td> </tr> </tbody> </table>					31.12.2011	31.12.2010	Aluguéis a receber	1.769	259		31.12.2011	31.12.2010	A vencer	981	259	Vencidas:			Até 30 dias	386	-	De 31 a 60 dias	402	-		788	-	<b>Total</b>	<b>1.769</b>	<b>259</b>
	31.12.2011	31.12.2010																												
Aluguéis a receber	1.769	259																												
	31.12.2011	31.12.2010																												
A vencer	981	259																												
Vencidas:																														
Até 30 dias	386	-																												
De 31 a 60 dias	402	-																												
	788	-																												
<b>Total</b>	<b>1.769</b>	<b>259</b>																												
<p><b>4. Impostos a Recuperar</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>31.12.2011</th> <th>31.12.2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF sobre aplicações financeiras</td> <td>32</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>Imposto de renda - antecipações</td> <td>74</td> <td>82</td> </tr> <tr> <td>Contribuição social - antecipações</td> <td>32</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>IRRF a recuperar</td> <td>75</td> <td>66</td> </tr> <tr> <td>PIS a recuperar</td> <td>29</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>CSLL a recuperar</td> <td>23</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>265</b></td> <td><b>247</b></td> </tr> </tbody> </table>					31.12.2011	31.12.2010	Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF sobre aplicações financeiras	32	16	Imposto de renda - antecipações	74	82	Contribuição social - antecipações	32	36	IRRF a recuperar	75	66	PIS a recuperar	29	26	CSLL a recuperar	23	21	<b>Total</b>	<b>265</b>	<b>247</b>			
	31.12.2011	31.12.2010																												
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF sobre aplicações financeiras	32	16																												
Imposto de renda - antecipações	74	82																												
Contribuição social - antecipações	32	36																												
IRRF a recuperar	75	66																												
PIS a recuperar	29	26																												
CSLL a recuperar	23	21																												
<b>Total</b>	<b>265</b>	<b>247</b>																												
<p><b>5. Propriedades para Investimento</b> - 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 foi a 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. <b>6. Cédulas de Crédito Imobiliário</b> - 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 Estacionamento Ltda. O valor total das CCI emitidas foi 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 foi 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 fiduciárias dos créditos decorrentes do contrato; e (iv) penhor das ações da Nova União. Essa operação foi liquidada antecipadamente em 31 de janeiro de 2011, por R\$ 13.768.</p>																														
<p><b>7. Impostos Parcelados</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>31.12.2011</th> <th>31.12.2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PIS</td> <td>48</td> <td>53</td> </tr> <tr> <td>COFINS</td> <td>256</td> <td>283</td> </tr> <tr> <td>IRPJ</td> <td>337</td> <td>298</td> </tr> <tr> <td>CSLL</td> <td>89</td> <td>118</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>730</b></td> <td><b>752</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Circulante 184 245</p> <p>Não circulante 546 507</p>					31.12.2011	31.12.2010	PIS	48	53	COFINS	256	283	IRPJ	337	298	CSLL	89	118	<b>Total</b>	<b>730</b>	<b>752</b>									
	31.12.2011	31.12.2010																												
PIS	48	53																												
COFINS	256	283																												
IRPJ	337	298																												
CSLL	89	118																												
<b>Total</b>	<b>730</b>	<b>752</b>																												
<p><b>8. Adiantamento de Clientes</b> - A Nova União recebeu da I Park Estacionamentos Ltda. em 31 de janeiro de 2011, o valor de R\$ 13.773 a título de adiantamento do aluguel da fração ideal do terreno onde está localizado o Internacional Guarulhos Shopping Center. Mensalmente o valor do aluguel faturado é abatido do saldo de adiantamento de clientes. Em 31 de dezembro de 2011, o saldo de adiantamento de clientes é de R\$ 10.926. <b>9. Capital Social e Dividendos</b> - Em 31 de dezembro de 2011, o capital social da sociedade é de R\$ 4.332, 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.</p>																														
<p><b>10. Despesas Gerais e Administrativas</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>31.12.2011</th> <th>31.12.2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Despesas com pessoal</td> <td>(31)</td> <td>(38)</td> </tr> <tr> <td>Publicidade e propaganda</td> <td>(31)</td> <td>(19)</td> </tr> <tr> <td>Impostos e taxas</td> <td>(32)</td> <td>(26)</td> </tr> <tr> <td>Outros</td> <td>-</td> <td>(7)</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>(94)</b></td> <td><b>(90)</b></td> </tr> </tbody> </table>					31.12.2011	31.12.2010	Despesas com pessoal	(31)	(38)	Publicidade e propaganda	(31)	(19)	Impostos e taxas	(32)	(26)	Outros	-	(7)	<b>Total</b>	<b>(94)</b>	<b>(90)</b>									
	31.12.2011	31.12.2010																												
Despesas com pessoal	(31)	(38)																												
Publicidade e propaganda	(31)	(19)																												
Impostos e taxas	(32)	(26)																												
Outros	-	(7)																												
<b>Total</b>	<b>(94)</b>	<b>(90)</b>																												

  

Demonstrações dos Fluxos de Caixa para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010 (Em milhares de reais)			
	31.12.2011	31.12.2010	
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Lucro líquido do exercício	3.611	53	
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:			
Encargos financeiros	110	2.807	
<b>(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:</b>			
Contas a receber	(1.510)	(7)	
Impostos a recuperar	(18)	(116)	
Adiantamento a fornecedores	258	(258)	
<b>(Aumento) Redução dos Passivos Operacionais:</b>			
Impostos, taxas e contribuições	167	(538)	
Salários e encargos sociais	1	-	
Impostos parcelados - circulante e não circulante	(22)	613	
Outras contas a pagar	(159)	259	
Juros pagos	(110)	(1.413)	
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	2.328	1.400	
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Adiantamento de clientes	10.926	-	
Partes relacionadas	(958)	230	
Créditos de Recebíveis Imobiliários - CRI	1.255	46	
Cédulas de Créditos Imobiliários - CCI	(13.813)	(1.663)	
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(2.590)	(1.387)	
<b>(Redução) Aumento Líquido(a) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(262)</b>	<b>13</b>	
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa</b>			
No fim do exercício	5	267	
No início do exercício	267	254	
<b>Aumento (Redução) Líquido(a) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(262)</b>	<b>13</b>	

  

11. Resultado Financeiro			
	31.12.2011	31.12.2010	
<b>Receitas financeiras:</b>			
Juros de aplicações financeiras	-	17	
Juros sobre operação de CRI	36	314	
Outros	14	6	
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>337</b>	
<b>Despesas financeiras:</b>			
Juros sobre operação de CCI	(110)	(2.807)	
Juros passivos	(214)	(121)	
	(324)	(2.928)	
<b>Total</b>	<b>(274)</b>	<b>(2.591)</b>	
<b>12. Saldos com Partes Relacionadas</b> - 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 2011 e de 2010 são os seguintes:			
	31.12.2011	31.12.2010	
<b>Ativos:</b>			
CSA - Companhia Securitizadora de Ativos	-	626	
Cond. Civil do Internacional Guarulhos Auto Shopping	506	506	
Levian Participações	12.208	10.606	
<b>Total</b>	<b>12.714</b>	<b>11.738</b>	
<b>Passivos:</b>			
General Shopping Brasil S.A.	134	116	

  

13. Instrumentos Financeiros por Categoria - Os instrumentos financeiros da Sociedade foram classificados conforme as seguintes categorias:				
	31.12.2011		31.12.2010	
	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado	Empréstimo e recebíveis	Total
<b>Ativos</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	5	5	267	267
Contas a receber e outros recebíveis	1.769	1.769	517	517
<b>Total</b>	<b>1.774</b>	<b>1.774</b>	<b>784</b>	<b>784</b>
<b>Passivos</b>				
Cédulas de crédito imobiliário	-	-	13.813	13.813
Adiantamento de clientes	10.926	10.926	-	-
Outras contas a pagar	106	106	265	265
<b>Total</b>	<b>11.032</b>	<b>11.032</b>	<b>13.813</b>	<b>265 14.078</b>

  

14. Demonstrações do Fluxo de Caixa - Informações suplementares: No exercício findo em 31 de dezembro de 2011 foram pagos R\$ 248 de imposto de renda e contribuição social (em 31 de dezembro de 2010, R\$ 108 de imposto de renda e contribuição social). Transações não caixa: Não há saldos relevantes de transações não caixa em 31 de dezembro de 2011 e de 2010.			
<b>A Diretoria</b>			
Renato Torres da Silva - Gerente Contábil - CRC 1SP262489/O-9			