

# 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 2016 e 2015.

São Paulo, 10 de abril de 2017. **A Administração**

### Balanços Patrimoniais Levantados em 31 de Dezembro de 2016 e de 2015 (Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	31.12.2016		31.12.2015	
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalente de caixa		-	1		
Aplicações financeiras		1	17		
Contas a receber		1.814	1.687		
Impostos a recuperar	2	6	225		
Contas a receber repasse	3	16	850		
Outras contas a receber		95	42		
Total do ativo circulante		1.932	2.822		
<b>Não Circulante</b>					
Partes relacionadas	13	74.837	49.061		
Depósitos judiciais		12	6		
Propriedade para investimento	4	67.752	61.200		
Total do ativo não circulante		142.601	110.267		
<b>Total do Ativo</b>		<b>144.533</b>	<b>113.089</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 2016 e de 2015 (Em milhares de reais - R\$)

	Reservas de Lucros						Lucros acumulados	Total
	Capital social	Legal	Dividendos a distribuir	Reserva de retenção de lucros	Reserva de lucros a realizar	(prejuízos)		
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2014</b>	<b>4.332</b>	<b>866</b>	<b>16.447</b>	-	<b>54.133</b>	-	<b>75.778</b>	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	5.526	5.526	
Destinações:								
Reversão de reservas	-	-	(14.882)	-	(16.917)	-	(31.799)	
Dividendos adicionais a distribuir	-	-	-	-	5.526	(5.526)	-	
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2015</b>	<b>4.332</b>	<b>866</b>	<b>1.565</b>	-	<b>42.742</b>	-	<b>49.505</b>	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	13.831	13.831	
Destinações:								
Reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	7.537	(7.537)	-	
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	1.574	-	-	(1.574)	-	
Retenção de lucros	-	-	-	4.720	-	(4.720)	-	
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2016</b>	<b>4.332</b>	<b>866</b>	<b>3.139</b>	<b>4.720</b>	<b>50.279</b>	-	<b>63.336</b>	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2016 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, 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. **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 terreno e edifício em shopping center mantidos para auferir rendimentos de aluguel e/ou valorização do capital, conforme divulgado na nota explicativa nº 5. A propriedade para investimento é inicialmente registrada pelo custo de aquisição ou construção, acrescido dos encargos financeiros de empréstimos e financiamentos incorridos durante o período de construção, quando aplicável, são capitalizados. Após o reconhecimento inicial, propriedade para investimento é apresentada ao seu valor justo, exceto pelas propriedades em construção ("greenfields"). Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que forem geradas. **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) IRPJ e CSLL diferidos:** O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias, decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis. **g) 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 civis. 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. **h) 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. **i) Lucro 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.

	31.12.2016	31.12.2015
<b>2. Contas a Receber</b>		
Aluguéis a receber	1.908	1.781
Provisão de créditos de liquidação duvidosa	(94)	(94)
<b>Total</b>	<b>1.814</b>	<b>1.687</b>

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

	31.12.2016	31.12.2015
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2014</b>	<b>1.650</b>	
Novos contratos	229	
Reconhecimento da receita	(454)	
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>1.425</b>	
Novos contratos de cessões de direitos de uso a lojistas	53	
Novos contratos de usufrutos	26.592	
Reconhecimento da receita	(2.240)	
Custo das cessões	(1.553)	
Reconhecimento do custo das cessões	91	
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>24.368</b>	
Passivo circulante	2.802	
Passivo não circulante	21.566	

**9. Capital Social e Dividendos:** Em 31 de dezembro de 2016, o capital social da sociedade é de R\$ 4.332, dividido em 4.332.000 ações ordinárias

### Demonstrações do Resultado para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2016 e de 2015 (Em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)

	Nota explicativa	31.12.2016		31.12.2015	
<b>Receita Líquida</b>		<b>6.109</b>	<b>4.962</b>		
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados		-	-		
<b>(Despesas) Receitas Operacionais Gerais e administrativas</b>	10	(572)	(1.722)		
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	11	18.730	12.770		
<b>Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro</b>		<b>24.267</b>	<b>16.010</b>		
<b>Resultado Financeiro</b>	12	<b>(7.223)</b>	<b>(6.241)</b>		
<b>Lucro Operacional e antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social</b>		<b>17.044</b>	<b>9.769</b>		
Imposto de renda e contribuição social - corrente		(3.011)	(4.223)		
Imposto de renda e contribuição social - diferido		(202)	(20)		
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>		<b>13.831</b>	<b>5.526</b>		
Lucro básico por ação - R\$		3,19	1,28		

(\* ) 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 2016 e de 2015 (Em milhares de reais - R\$)

	31.12.2016	31.12.2015
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>	<b>13.831</b>	<b>5.526</b>
Lucro líquido do exercício	13.831	5.526
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Encargos financeiros	277	331
IRPJ/CSLL diferidos	202	20
Ajuste a valor justo das propriedades para investimentos	(6.552)	(11.530)
Reversão da ajuste a valor justo (Aumento) redução dos ativos operacionais:	-	(31.799)
Contas a receber	(126)	79
Impostos a recuperar	219	16
Depósitos judiciais	(6)	(6)
Outras contas a receber	781	(105)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores	(1.224)	1.204
Impostos, taxas e contribuições	9.314	6.706
Contas a pagar compra de imóveis	(10.577)	(8.819)
Receitas de cessões a apropriar	22.943	(225)
Dividendos a pagar	-	5.730
Outras contas a pagar	-	(434)
Juros pagos	(34)	(34)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	29.048	(33.340)
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>	<b>16</b>	<b>(10)</b>
Recebimento pela venda de propriedades de investimentos	-	97.000
Baixa de propriedade para investimentos	-	(86.670)
Aplicação financeira vinculada	16	(10)
Outras aplicações financeiras	16	10.320
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>	<b>(2.772)</b>	<b>(92)</b>
Adiantamento de clientes	(2.772)	23.630
Partes relacionadas	(25.776)	23.630
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(517)	(518)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(29.065)	23.020
<b>(Redução) Aumento Líquido(a) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
No fim do exercício	-	1
No início do exercício	1	1
<b>Aumento (Redução) Líquido(a) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

sem valor nominal. Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido ajustado na forma da legislação societária.

	31.12.2016	31.12.2015
<b>10. Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(105)</b>	<b>(94)</b>
Comercialização	(33)	(37)
Despesas com pessoal	(35)	-
Publicidade e propaganda	(381)	(1.558)
Serviços de terceiros	(7)	(30)
Impostos e taxas	(11)	(3)
Outros	(572)	(1.722)
<b>Total</b>	<b>(7.178)</b>	<b>(6.309)</b>
<b>11. Outras (Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>18.730</b>	<b>12.770</b>
Ajuste a valor justo	7.739	11.530
Resultado na venda de propriedades para investimentos	10.991	1.236
Outras receitas	-	4
<b>Total</b>	<b>18.730</b>	<b>12.770</b>
<b>12. Resultado Financeiro</b>	<b>45</b>	<b>68</b>
<b>Receitas financeiras:</b>	<b>45</b>	<b>68</b>
Juros sobre atraso de clientes	45	68
<b>Despesas financeiras:</b>	<b>(3.608)</b>	<b>(4.727)</b>
Juros partes relacionadas	(3.409)	(1.569)
Juros e multas sobre impostos	(161)	(13)
Juros passivos	(7.178)	(6.309)
<b>Total</b>	<b>(7.223)</b>	<b>(6.241)</b>

**13. 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 2016 e de 2015 são os seguintes:

	31.12.2016	31.12.2015
<b>Ativos</b>	<b>17.814</b>	<b>20.456</b>
Cly Administradora e Incorporado	17.814	20.456
Levian Participações e Empreendimentos Ltda.	48.294	-
ABK do Brasil - Empreendimentos Participações Ltda.	2.124	-
Eler Administradora e Incorporadora Ltda.	10.781	10.781
I Park Estacionamentos Ltda.	(4.152)	-
General Shopping Brasil S.A.	(34)	-
General Shopping Administradora e Serviços Ltda.	10	10
<b>Total</b>	<b>74.837</b>	<b>49.061</b>

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

	31.12.2016	31.12.2015
<b>Ativos</b>	<b>1.925</b>	<b>2.579</b>
Caixa e equivalentes de caixa	-	1
Aplicações financeiras	1	17
Contas a receber e outros recebíveis	1.925	2.579
<b>Total</b>	<b>1.926</b>	<b>2.597</b>
<b>Passivos</b>	<b>23.455</b>	<b>34.032</b>
Fornecedores	19	1.243
Adiantamento de clientes	2.772	2.772
Contas a pagar compra de imóveis	23.455	34.032
<b>Total</b>	<b>26.246</b>	<b>38.047</b>

#### A Diretoria

**Vicente de Paula da Cunha** - Diretor Presidente  
**Francisco José Ritondaro** - Diretor de Operações  
**Francisco Antonio Antunes** - Contador - CRC 1SP-149.353/O-2

