

REAL ARENAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/MF nº 09.355.015/0001-47 – NIRE 35.300.358.953

Relatório da Administração

Visão Geral

A Nova Arena, primeira arena multiuso da América Latina, abrigará jogos de futebol, mega shows, anfiteatro coberto além de moderno centro de convenções para receber eventos. O complexo contará ainda com restaurantes, lojas, bares e lanchonetes, memorial e um amplo estacionamento para veículos, que inclui um bicicletário. O projeto transformará o antigo estádio Palestra Itália em uma Arena Multiuso 100% concebida e construída nos padrões FIFA 2014.

Com uma infraestrutura capaz de receber diversos tipos de eventos, a Nova Arena possuirá: 45.000 assentos cobertos; 160 camarotes com capacidade total para mais de 2.800 pessoas; 2 Lounges para mais de 280 pessoas; anfiteatro com capacidade para até 12.000 pessoas; estacionamento para até 2.000 veículos; área de imprensa para 2.000 profissionais; restaurantes e lanchonetes; 4 vestiários nos padrões da FIFA; elevadores e escadas rolantes; centro de convenções para até 1,5 mil pessoas; hall social; loja de artigos esportivos, além de um memorial temático com os principais personagens e momentos da história do Palmeiras.

Localização



A Nova Arena está em uma localização privilegiada na cidade de São Paulo, entre os bairros de Perdizes e da Água Branca, fica próxima à Estação Palmeiras Barra Funda do Metrô, à Estação de trem Água Branca e a diversas linhas de ônibus, que somam mais de 50 itinerários diferentes.



Estratégia Corporativa

A estratégia da Real Arenas é disponibilizar no mercado de São Paulo uma Arena Multi-Uso, considerada a mais relevante da América Latina e uma dos maiores do mundo, em uma área extremamente bem localizada, com instalações capazes de receber com segurança, conforto e infraestrutura adequada, desde convenções de empresas até mega shows de astros da música pop, tendo como “âncora” um dos times de futebol mais populares do país.

Existem diversos núcleos geradores de receitas na Nova Arena, tais como, a comercialização das propriedades de marketing e assinaturas de camarotes, comercialização de espaços para eventos e shows, locação de espaços para lojas, restaurantes e a operação ou comercialização com terceiros especializados, de operações como o estacionamento e o serviço de comidas e bebidas.

Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2012 e 2011 <i>(Em milhares de Reais)</i>							
Ativo	Nota	Controladora	Conso-		Controladora	Conso-	
Circulante		2012	2011	2012	2012	2011	2012
Caixa e equivalentes de caixa	4	36	114	43	7	64.751	–
Adiantamentos a fornecedores		16	649	16	8	32.773	7.553
Contas a receber		6	–	6		36	–
Créditos fiscais		129	87	129		4	466
Total do ativo circulante		187	850	194	9	1.204	383
						98.768	8.402
Total do passivo circulante							
Não circulante							
Contratos de Mútuos		–	–	–	10	–	18.325
Total do passivo não circulante						–	18.325
Patrimônio líquido							
Capital social	11.a	100.593	52.916	100.593			
Adiantamento para Futuro		–	–	–			
Aumento de Capital	11.b	45.872	35.447	45.872			
Prejuízos acumulados		(8.947)	(3.860)	(8.947)			
Total do patrimônio líquido		137.518	84.503	137.518			
Total do passivo		236.286	111.230	236.288			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 <i>(Em milhares de Reais)</i>				
	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio
Em 31 de Dezembro de 2010	3.467	11.408	(1.864)	13.011
Subscrição Recebida – AFAC	11.407	(11.407)	–	–
Adiantamento para futuro aumento de capital	–	73.488	–	73.488
Subscrição Recebida – AFAC	38.042	(38.042)	–	–
Prejuízo do exercício	–	–	(1.996)	(1.996)
Em 31 de Dezembro de 2011	52.916	35.447	(3.860)	84.503
Subscrição Recebida – AFAC	47.677	(47.677)	–	–
Adiantamento para futuro aumento de capital	–	58.102	–	58.102
Prejuízo do exercício	–	–	(5.087)	(5.087)
Em 31 de Dezembro de 2012	100.593	45.872	(8.947)	137.518

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações do Valor Adicionado – Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 <i>(Em milhares de Reais)</i>					
	Controladora	Conso-		Controladora	Conso-
	2012	2011	2012	2012	2011
Receitas					
Receita de Licença de Uso de Marca	20	–	20	491	2
	20	–	20	14	–
Insumos adquiridos de terceiros					
Outras despesas operacionais	(1.287)	(440)	(1.286)	49	18
Serviços prestados terceiros	(2.183)	(1.127)	(2.186)	(6)	–
Comissões e despesas bancárias	(996)	(408)	(998)	(3.923)	(1.979)
Valor adicionado bruto	(4.446)	(1.975)	(4.450)	(3.923)	(1.979)
Depreciação, amortização e exaustão	(25)	(24)	(25)	(3.923)	(1.979)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	(4.471)	(1.999)	(4.475)	(3.923)	(1.979)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras <i>(Em milhares de Reais)</i>				
1 Contexto operacional				
A Companhia Real Arenas Empreendimentos Imobiliários S.A, anteriormente denominada WTorre Arenas Empreendimentos Imobiliários S/A, é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Dr. Churci Zaidan, 920, 16º andar, conjunto 161, Sala 59, Market Place Tower I, Vila Cordeiro, com duração por prazo indeterminado e tem como Objeto Social: i. Desenvolvimento e gerenciamento e/ou administração do empreendimento imobiliário. esportivo “Nova Arena”, nos termos da Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície e outras avenças, celebrada com a Sociedade Esportiva Palmeiras, em 15/07/2010 e seus aditivos; ii. Intermediação da exploração do empreendimento imobiliário esportivo “Nova Arena”; iii. Locação, comodato ou qualquer forma de cessão para terceiros de cadeiras do tipo cativa (assentos especiais “vip”) que detenha o direito de uso em eventos de qualquer natureza, em caráter precário, para uso por período determinado; iv. Cessão onerosa a terceiros de direitos intangíveis que recaiam sobre a exploração comercial dos direitos sobre a propriedade de nome e marca do empreendimento imobiliário esportivo “Nova Arena”, mediante a prática de concessão dos direitos de uso de nome e marca; e v. Participação, como sócia, acionista e cotista, em sociedades, empresárias ou simples, e fundos de investimento imobiliários. Estratégia corporativa: A estratégia da Real Arenas é disponibilizar no mercado de São Paulo, instalações capazes de receber com segurança, conforto e infraestrutura adequada, desde convenções de empresas até mega shows de astros da música pop, tendo como “âncora” um dos times de futebol mais populares do país. Existem diversos núcleos geradores de receitas na Arena, tais como, a administração de estacionamento de veículos, organização, produção e promoção de eventos, locação de espaços para eventos culturais, artísticos e esportivos, venda e locação de espaços físicos para publicidade e marketing, venda de ingressos para eventos, teatros, cinemas, shows, eventos de esportes a atividades de recreação e lazer, cessão para terceiros de cadeiras do tipo cativa (assentos especiais “vip”) e exploração comercial dos direitos sobre a propriedade de nome e marca, mediante a prática de concessão dos direitos de uso de nome e marca , gestão de camarotes etc. Até dezembro de 2012 foram gastos no empreendimento R\$ 235.972, sendo R\$60.000 com recursos captados por meio da 1ª Emissão de Debêntures, inteiramente subscrita pelo Banco Brasil S/A. Em 08 de fevereiro de 2013, foi assinado contrato de coordenação, colocação e distribuição Pública com Esforços Restritos da 2ª Emissão de Debêntures da Real Arenas, em regime de garantia firme de distribuição no valor de R\$ 110.000. Os saldos oriundos desta 2ª emissão, após o pagamento integral da 1ª emissão de Debêntures, também serão utilizados na construção do empreendimento. Esta captação, assim como a 1ª emissão, será utilizada como mecanismo de empréstimo-ponte (<i>bridge loan</i>), prévio a captação de longo prazo que estabilizará, em um cenário mais avançado de performance do empreendimento, suas fontes de recursos de terceiros. Como alternativas ainda para este financiamento de longo prazo permanecem sob avaliação soluções que envolvem utilização de linhas do BNDES, bancos comerciais ou mesmo soluções de mercado de capitais.				
2 Base de preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas				
a. Base de apresentação				
As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e emanadas da Lei das Sociedades por Ações – Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09, nos pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e deliberados pela Conselho Federal de Contabilidade (CFC), referidos como (BR GAAP). A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 04 de março de 2013, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.				
b. Moeda funcional e moeda de apresentação				
Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.				
c. Uso de estimativas, julgamentos e premissas contábeis significativas				
A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. A companhia ajusta suas estimativas e premissas de maneira contínua, refletindo eventuais variações no resultado de cada período, sendo a principal a provisão para riscos processuais e atuariais, onde a companhia reconhece provisão para demandas cíveis e trabalhistas. A análise da probabilidade de perda inclui a avaliação de evidências conhecidas, decisões existentes nos tribunais e avaliação de consultores externos.				
3 Principais políticas e práticas contábeis				
a. Base de consolidação				
As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, que incluem as demonstrações contábeis das empresas abaixo, foram elaboradas em conformidade com as práticas de consolidação e dispositivos legais aplicáveis:				

Composição da Diretoria

Diretoria

Atualmente está composta por quatro membros, conforme Ata Assembleia Geral Ordinária de 31 de outubro de 2012, com mandatos válidos até a Assembleia Geral Ordinária de 2013, conforme demonstrado na tabela abaixo:

Membros da Diretoria	Função
Walter Torre Júnior	Diretor Presidente
Paulo Remy Gillet Neto	Diretor Financeiro
Nilton Bertuchi	Diretor
Rogério Dezembro	Diretor

Outras informações

A KPMG Auditores Independentes foi contratada para a prestação de serviços de auditoria externa relacionados aos exames das demonstrações financeiras da Companhia. Informamos que essa empresa de auditoria não prestou, em 2012, serviços não relacionados à auditoria externa.

A política de atuação da Companhia, bem como das demais empresas do grupo da Companhia, quanto à contratação de serviços não relacionados à auditoria junto à empresa de auditoria, se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente.

Os diretores da Companhia declaram que discutiram, revisaram e concordaram com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012.

A Administração

São Paulo, 4 de março de 2013

Demonstrações de Resultados – Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 <i>(Em milhares de Reais)</i>				
	Nota	Controladora	Conso-	
		2012	2011	2012
Receita Líquida (Despesas) Receitas Operacionais	12	19	–	19
Despesas Administrativas	13	(1.455)	(1.583)	(1.460)
Depreciação e Amortizações		(25)	(24)	(25)
Despesas Comerciais	14	(2.510)	–	(2.510)
Equivalência Patrimonial		(6)	–	–
Outras receitas operacionais, líquidas		15	3	15
		(3.981)	(1.604)	(3.980)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(3.962)	(1.604)	(3.961)
Resultado Financeiro				
Receitas Financeiras		539	16	539
Despesas Financeiras		(1.487)	(408)	(1.488)
	15	(948)	(392)	(949)
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(4.910)	(1.996)	(4.910)
Imposto de Renda e Contribuição Social				
Corrente		(177)	–	(177)
Prejuízo líquido do exercício		(5.087)	(1.996)	(5.087)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações de Resultados Abrangentes – Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 <i>(Em milhares de Reais)</i>				
	Controladora	Conso-		
	2012	2011	2012	
Prejuízo líquido do exercício	(5.087)	(1.996)	(5.087)	
Total do resultado abrangente do exercício	(5.087)	(1.996)	(5.087)	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações dos Fluxos de Caixa – Método Indireto – Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 <i>(Em milhares de Reais)</i>			
	Controladora	Conso-	
	2012	2011	2012
1) Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo do Exercício	(5.087)	(1.996)	(5.087)
Ajustes por:			
Depreciações e Amortizações	25	24	25
Provisão de Juros e Encargos	490	–	490
Equivalência Patrimonial	6	–	–
Resultado após Ajustes	(4.566)	(1.972)	(4.572)
Aumentos/Diminuições nos Ativos Operacionais			
Nos – Ativos			
(Aumentos) Reduções – Adiantamentos a Fornecedores e Outros	633	(68)	633
(Aumentos) Reduções – Créditos Fiscais	(42)	(14)	(42)
(Aumentos) Reduções – Outros Ativos	(26)	–	(26)
Nos – Passivos			
Aumentos (Reduções) de Fornecedores	25.220	6.822	25.218
Aumentos (Reduções) de Partes Relacionadas	–	18.325	–
Aumentos (Reduções) de Outros Passivos	(462)	466	(462)
Aumentos (Reduções) de Obrigações Sociais e Trabalhistas	36	(17)	36
Aumentos (Reduções) de Obrigações Fiscais	821	344	821
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	21.614	23.886	21.606

2) Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aumento de Valores a Subscrever	(11)	–	–
Compra de Ativo Imobilizado	(6)	(31)	(6)
Propriedade para Investimento	(120.196)	(97.254)	(120.196)
Caixa Líquido usado nas Atividades de Investimentos	(120.213)	(97.285)	(120.202)
3) Fluxo de caixa das atividades financiamentos			
Prejuízo do Exercício	39.777	73.489	39.781
Debêntures Emitidas	58.744	–	58.744
Caixa líquido proveniente nas Atividades de Financiamento	98.521	73.489	98.525
Aumento/Redução de Caixa e Equivalentes de Caixa	(78)	90	(71)
Caixa e Equivalente de Caixa no Início do Exercício	114	24	114
Caixa e Equivalente de Caixa no Final do Exercício	36	114	43
Variação nos Exercícios	(78)	90	(71)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Data		% de Partici-
	Constituição	Aquisição	pação
Investidas			
Arenas Parking Ltda. (i)	15/04/08	11/04/12	99,93%
Arenas Tickets Ltda. (i)	22/07/08	13/03/12	99,93%
Arenas Adm. de Espaços Publicitários Ltda. (i)	11/05/10	09/04/12	99,90%
Real Arena Events Ltda. (i)	11/05/10	09/04/12	99,90%
Arenas Gestão de Camarotes Ltda. (i)	05/04/12	23/10/12	99,90%
Arenas Gerenciadora de Ativos Ltda. (i)	05/04/12	16/11/12	99,90%
(i) As controladas estavam inoperantes até a data da aquisição ocorrida em 2012.			

As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle, controle compartilhado, se inicia até a data em que o controle, controle

CONTINUA ➡