

## Índice

### Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

### DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	8
DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

### DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	18
DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011	19
Demonstração de Valor Adicionado	20

Comentário do Desempenho	21
Notas Explicativas	44

### Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	89
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2012</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	76.423.831
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>76.423.831</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

**Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro**

<b>Evento</b>	<b>Aprovação</b>	<b>Provento</b>	<b>Início Pagamento</b>	<b>Espécie de Ação</b>	<b>Classe de Ação</b>	<b>Provento por Ação (Reais / Ação)</b>
Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária	25/04/2012	Dividendo	15/05/2012	Ordinária		0,32000

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
1	Ativo Total	2.279.701	1.959.751
1.01	Ativo Circulante	428.480	129.997
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	425.487	125.834
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.993	4.150
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.993	4.150
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	13
1.02	Ativo Não Circulante	1.851.221	1.829.754
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.176	2.569
1.02.01.06	Tributos Diferidos	269	690
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	269	690
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	1.907	1.879
1.02.01.09.03	Depósitos Judiciais	1.907	1.879
1.02.02	Investimentos	1.849.045	1.827.185
1.02.02.01	Participações Societárias	1.849.045	1.827.185
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.849.045	1.827.185

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
2	Passivo Total	2.279.701	1.959.751
2.01	Passivo Circulante	18.933	14.474
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1	0
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1	0
2.01.02	Fornecedores	523	7
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	523	7
2.01.03	Obrigações Fiscais	0	262
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	0	262
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	4.080	0
2.01.04.02	Debêntures	4.080	0
2.01.05	Outras Obrigações	14.329	14.205
2.01.05.02	Outros	14.329	14.205
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	13.977	13.977
2.01.05.02.04	Outras Obrigações	352	228
2.02	Passivo Não Circulante	295.324	1.879
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	293.417	0
2.02.01.02	Debêntures	293.417	0
2.02.04	Provisões	1.907	1.879
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.907	1.879
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.907	1.879
2.03	Patrimônio Líquido	1.965.444	1.943.398
2.03.01	Capital Social Realizado	997.866	997.866
2.03.02	Reservas de Capital	80.115	80.115
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	80.115	80.115
2.03.04	Reservas de Lucros	865.417	865.417
2.03.04.01	Reserva Legal	21.016	21.016
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	71.018	71.018
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	762.904	773.383
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	10.479	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	22.046	0

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	20.907	60.120
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-754	-523
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-199	-8
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-199	-8
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	21.860	60.651
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	20.907	60.120
3.06	Resultado Financeiro	2.485	2.439
3.06.01	Receitas Financeiras	6.635	4.959
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.150	-2.520
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	23.392	62.559
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.346	0
3.08.01	Corrente	-925	0
3.08.02	Diferido	-421	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	22.046	62.559
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	22.046	62.559
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,29	0,95
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,29	0,95

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	22.046	62.559
4.03	Resultado Abrangente do Período	22.046	62.559

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	6.280	6.396
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	4.703	4.453
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	22.046	62.559
6.01.01.06	Provisão(Reversão) para Riscos Cíveis, Tributários, Trabalhistas e Previdenciários.	-28	29
6.01.01.08	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	421	0
6.01.01.09	Encargos Financeiros sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures e Compra de Ativos	4.124	0
6.01.01.10	Juros, Variações Cambiais sobre Operações de Mútuos	0	2.516
6.01.01.12	Equivalência Patrimonial	-21.860	-60.651
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	1.577	1.943
6.01.02.04	Impostos a Recuperar	1.157	-613
6.01.02.06	Despesas Antecipadas	13	-74
6.01.02.07	Depósitos Judiciais	28	-29
6.01.02.08	Outros	0	134
6.01.02.09	Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	1	0
6.01.02.10	Fornecedores nacionais	516	1.328
6.01.02.11	Impostos a Recolher	-262	31
6.01.02.13	Outras Obrigações	124	1.166
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	0	-6.300
6.02.04	Aumento de Capital em Controladas e Coligada	0	-6.300
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	293.373	365.431
6.03.01	Aumento de Capital	0	465.021
6.03.05	Custos com Captação de Recursos	0	-23.437
6.03.06	Partes relacionadas	0	-76.153
6.03.07	Debêntures Emitidas	300.000	0
6.03.08	Gastos com Emissão de Debêntures	-6.627	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	299.653	365.527
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	125.834	2.798
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	425.487	368.325

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	997.866	80.115	865.417	0	0	1.943.398
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	997.866	80.115	865.417	0	0	1.943.398
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	22.046	0	22.046
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	22.046	0	22.046
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	997.866	80.115	865.417	22.046	0	1.965.444

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	532.845	96.198	648.344	0	0	1.277.387
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	532.845	96.198	648.344	0	0	1.277.387
5.04	Transações de Capital com os Sócios	465.021	-15.468	0	0	0	449.553
5.04.01	Aumentos de Capital	465.021	0	0	0	0	465.021
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-15.468	0	0	0	-15.468
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	62.559	0	62.559
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	62.559	0	62.559
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	997.866	80.730	648.344	62.559	0	1.789.499

**DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011</b>
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-717	-523
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-717	-523
7.03	Valor Adicionado Bruto	-717	-523
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-717	-523
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	28.495	65.610
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	21.860	60.651
7.06.02	Receitas Financeiras	6.635	4.959
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	27.778	65.087
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	27.778	65.087
7.08.01	Pessoal	30	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	30	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.552	8
7.08.02.01	Federais	1.552	8
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.150	2.520
7.08.03.01	Juros	4.150	2.520
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	22.046	62.559
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	22.046	62.559

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
1	Ativo Total	3.722.003	3.271.401
1.01	Ativo Circulante	770.364	437.849
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	731.286	390.918
1.01.03	Contas a Receber	21.231	24.690
1.01.03.01	Clientes	21.231	24.690
1.01.06	Tributos a Recuperar	14.557	16.765
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	14.557	16.765
1.01.07	Despesas Antecipadas	148	505
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3.142	4.971
1.01.08.03	Outros	3.142	0
1.01.08.03.01	Outros créditos	3.106	0
1.01.08.03.02	Adiantamento a fornecedores	36	0
1.02	Ativo Não Circulante	2.951.639	2.833.552
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	32.187	23.791
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	2.650	2.171
1.02.01.01.01	Títulos para Negociação	2.650	2.171
1.02.01.03	Contas a Receber	11.446	11.143
1.02.01.03.01	Clientes	11.139	10.815
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	307	328
1.02.01.06	Tributos Diferidos	7.364	5.915
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	7.364	5.915
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	10.727	4.562
1.02.01.09.03	Depósitos Judiciais	9.894	3.729
1.02.01.09.04	Outros Ativos	833	833
1.02.02	Investimentos	2.912.747	2.802.207
1.02.02.01	Participações Societárias	26.571	26.157
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.886.176	2.776.050
1.02.03	Imobilizado	4.552	5.972
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.552	5.972
1.02.04	Intangível	2.153	1.582
1.02.04.01	Intangíveis	2.153	1.582

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
2	Passivo Total	3.722.003	3.271.401
2.01	Passivo Circulante	144.691	125.330
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	8.980	8.396
2.01.01.01	Obrigações Sociais	8.980	8.396
2.01.01.01.01	Pessoal, Encargos, Benefícios Sociais e Prêmios	8.980	8.396
2.01.02	Fornecedores	20.302	13.512
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	20.302	13.512
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.248	8.700
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.248	8.700
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	8.248	8.700
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	29.966	17.619
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	25.886	17.619
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	25.886	17.619
2.01.04.02	Debêntures	4.080	0
2.01.05	Outras Obrigações	77.195	77.103
2.01.05.02	Outros	77.195	77.103
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	13.977	13.977
2.01.05.02.04	Outras Obrigações	13.084	8.343
2.01.05.02.05	Estrutura Técnica	5.575	5.540
2.01.05.02.06	Contas a Pagar - Compra de Ativos	41.193	25.000
2.01.05.02.07	Rendimentos a Distribuir	3.366	24.243
2.02	Passivo Não Circulante	1.105.529	715.676
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	673.499	333.272
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	380.082	333.272
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	380.082	333.272
2.02.01.02	Debêntures	293.417	0
2.02.02	Outras Obrigações	66.700	20.486
2.02.02.02	Outros	66.700	20.486
2.02.02.02.03	Estrutura Técnica	22.561	20.486
2.02.02.02.04	Contas a Pagar - Compra de Ativos	44.139	0
2.02.03	Tributos Diferidos	354.374	351.444
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	354.374	351.444
2.02.04	Provisões	10.956	10.474
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	10.663	10.285
2.02.04.02	Outras Provisões	293	189
2.02.04.02.04	Provisão Remuneração Variável	293	189
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.471.783	2.430.395
2.03.01	Capital Social Realizado	997.866	997.866
2.03.02	Reservas de Capital	80.115	80.115
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	80.115	80.115
2.03.04	Reservas de Lucros	865.417	865.417
2.03.04.01	Reserva Legal	21.016	21.016
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	71.018	71.018
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	762.904	773.383
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	10.479	0

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	22.046	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	506.339	486.997

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	56.626	49.713
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-9.598	-8.556
3.03	Resultado Bruto	47.028	41.157
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-5.886	68.377
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.451	-4.056
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-439	71.343
3.04.04.01	Variação do valor justo de propriedades para investimentos	0	71.087
3.04.04.02	Outras receitas operacionais	-439	256
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-858	-255
3.04.05.01	Despesas tributárias	-858	-255
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	862	1.345
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	41.142	109.534
3.06	Resultado Financeiro	2.520	-116
3.06.01	Receitas Financeiras	13.590	6.658
3.06.02	Despesas Financeiras	-11.070	-6.774
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	43.662	109.418
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-11.327	-23.180
3.08.01	Corrente	-9.846	-3.442
3.08.02	Diferido	-1.481	-19.738
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	32.335	86.238
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	32.335	86.238
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	22.046	62.559
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	10.289	23.679
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,29	0,95
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,29	0,95

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	32.335	86.238
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	32.335	86.238
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	22.046	62.559
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	10.289	23.679

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	43.798	40.051
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	45.577	40.490
6.01.01.01	Lucro Líquido no Período	32.335	86.238
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	439	403
6.01.01.03	Resultado Apurado na Venda e/ou Baixa de Propriedade para Investimento	325	0
6.01.01.04	Receita de Aluguel a Faturar	-331	-923
6.01.01.05	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	446	580
6.01.01.06	Provisão (reversão) para Riscos Cíveis, Tributários, Trabalhistas e Previdenciários	378	-200
6.01.01.07	Provisão para Remuneração Variável	585	312
6.01.01.08	Impostos de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.481	19.738
6.01.01.09	Encargos Financeiros sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures e Compra de Ativo	10.781	4.286
6.01.01.10	Juros, Variações Cambiais sobre Operações de Mútuos	0	2.488
6.01.01.11	Variação do Valor Justo de Propriedade para Investimentos	0	-71.087
6.01.01.12	Equivalência Patrimonial	-862	-1.345
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.779	-439
6.01.02.02	Contas a Receber	3.020	5.105
6.01.02.03	Empréstimos aos Condomínios	21	-107
6.01.02.04	Impostos a Recuperar	2.208	-1.732
6.01.02.05	Adiantamentos a Fornecedores	-36	183
6.01.02.06	Despesas Antecipadas	357	-26
6.01.02.07	Depósitos Judiciais	-6.165	78
6.01.02.08	Outros	1.865	814
6.01.02.09	Pessoal, Encargos, Benefícios Sociais e Prêmio	103	-784
6.01.02.10	Fornecedores Nacionais	-2.125	-2.492
6.01.02.11	Impostos a Recolher	-452	-1.469
6.01.02.12	Estrutura Técnica	2.110	2.996
6.01.02.13	Outras Obrigações	4.741	1.954
6.01.02.14	Juros Pagos	-7.426	-4.959
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-34.262	-53.132
6.02.01	Aquisição ou Construção de Propriedades de Investimentos	-44.929	-52.448
6.02.02	Aquisição de Imobilizado	-149	-410
6.02.03	Aumento de Intangível	-667	-137
6.02.05	Dividendos Recebidos	448	250
6.02.06	Aplicações Financeiras Vinculadas	-479	-387
6.02.07	Recebimento Pela Venda de Propriedade de Investimento	11.514	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	330.832	365.136
6.03.01	Aumento de Capital	0	465.021
6.03.02	Captação de Empréstimos e Financiamentos	55.578	8.900
6.03.03	Empréstimos e Financiamentos Pagos - Principal	-2.338	0
6.03.04	Rendimentos Distribuídos dos Fundos Imobiliários - Minoritários	-11.215	-9.291
6.03.05	Custos com Captação de Recursos	0	-23.437
6.03.06	Partes Relacionadas	0	-76.057

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011</b>
6.03.07	Debêntures Emitidas	300.000	0
6.03.08	Gastos na Emissão de Debêntures	-6.627	0
6.03.09	Pagamento de Contas a Pagar - Compra de Ativo	-4.566	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	340.368	352.055
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	390.918	61.566
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	731.286	413.621

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	997.866	80.115	865.417	0	0	1.943.398	486.997	2.430.395
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	997.866	80.115	865.417	0	0	1.943.398	486.997	2.430.395
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	9.053	9.053
5.04.08	Dividendos destinados na operação do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Paque D. Pedro	0	0	0	0	0	0	9.053	9.053
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	22.046	0	22.046	10.289	32.335
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	22.046	0	22.046	10.289	32.335
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	997.866	80.115	865.417	22.046	0	1.965.444	506.339	2.471.783

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	532.845	96.198	648.344	0	0	1.277.387	394.410	1.671.797
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	532.845	96.198	648.344	0	0	1.277.387	394.410	1.671.797
5.04	Transações de Capital com os Sócios	465.021	-15.468	0	0	0	449.553	-9.189	440.364
5.04.01	Aumentos de Capital	465.021	0	0	0	0	465.021	0	465.021
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-15.468	0	0	0	-15.468	0	-15.468
5.04.08	Dividendos destinados a operação de fundo de investimentos	0	0	0	0	0	0	-9.189	-9.189
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	62.559	0	62.559	23.679	86.238
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	62.559	0	62.559	23.679	86.238
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	997.866	80.730	648.344	62.559	0	1.789.499	408.900	2.198.399

**DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011</b>
7.01	Receitas	-182.248	-182.896
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	-60.977	-54.332
7.01.02	Outras Receitas	-121.717	-58.057
7.01.02.01	Receitas relativas a construção de propriedades para investimentos e imobilizado	-121.307	-57.732
7.01.02.02	Outras receitas	-410	-325
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	0	-71.087
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	446	580
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	128.664	64.092
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	3.532	3.777
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	3.825	2.583
7.02.04	Outros	121.307	57.732
7.02.04.01	Custo de construção de propriedades para investimento e imobilizado	121.307	57.732
7.03	Valor Adicionado Bruto	-53.584	-118.804
7.04	Retenções	439	403
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	439	403
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-53.145	-118.401
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-14.452	-8.003
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-862	-1.345
7.06.02	Receitas Financeiras	-13.590	-6.658
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-67.597	-126.404
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-67.597	-126.404
7.08.01	Pessoal	-5.466	-4.303
7.08.01.01	Remuneração Direta	-4.732	-3.583
7.08.01.02	Benefícios	-529	-472
7.08.01.03	F.G.T.S.	-205	-248
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-17.965	-28.464
7.08.02.01	Federais	-17.159	-27.623
7.08.02.03	Municipais	-806	-841
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	-11.831	-7.399
7.08.03.01	Juros	-11.070	-6.774
7.08.03.02	Aluguéis	-761	-625
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-32.335	-86.238
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-22.046	-62.559
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-10.289	-23.679

## Relações com Investidores

### Carlos Alberto Correa

Diretor de Relações com Investidores

### Murilo Hyai

Gerente de Relações com Investidores

### Eduardo Pinotti de Oliveira

Analista de Relações com Investidores

### Website:

[www.sonaesierrabrasil.com.br/ri](http://www.sonaesierrabrasil.com.br/ri)

### Email:

[ribrasil@sonaesierra.com](mailto:ribrasil@sonaesierra.com)

### Tel:

+55 (11) 3371-4188

## TELECONFERÊNCIAS 1T12

### Português

11 de maio de 2012

10h00 (horário de Brasília)

9h00 (horário de Nova York)

Tel: (55 11) 2188-0155

Código: Sonae Sierra Brasil

### Inglês

11 de maio de 2012

11h00 (horário de Brasília)

10h00 (horário de Nova York)

Tel: (1 412) 317-6776

Código: Sonae Sierra Brasil

# SONAE SIERRA BRASIL ANUNCIA EBITDA AJUSTADO DE R\$41,9 MILHÕES NO 1T12, UM AUMENTO DE 10,4% EM RELAÇÃO AO 1T11

**São Paulo, 10 de maio de 2012** – A Sonae Sierra Brasil S.A. (BM&FBovespa: SSBR3), uma das maiores incorporadoras, proprietárias e administradoras de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2012 (1T12).

## Destaques

- A receita líquida aumentou 13,9%, totalizando R\$56,6 milhões no 1T12, em comparação a R\$49,7 milhões no 1T11.
- O EBITDA Ajustado totalizou R\$41,9 milhões no 1T12, um aumento de 10,4% em relação ao 1T11. A margem EBITDA Ajustado alcançou 74,0% no 1T12.
- O FFO Ajustado totalizou R\$34,6 milhões no 1T12 em linha com o 1T11. A margem FFO alcançou 61,0% no 1T12.
- O aluguel nas mesmas lojas (SSR) atingiu, novamente, um forte crescimento de dois dígitos (12,1%) no 1T12. As vendas nas mesmas lojas (SSS) aumentaram 9,8% no 1T12.
- Em janeiro de 2012, a Companhia obteve o controle do Shopping Plaza Sul.
- Em março de 2012, concluímos a primeira emissão de debêntures da Companhia, totalizando R\$300 milhões.
- Em 27 de março de 2012, a Sonae Sierra Brasil inaugurou seu 11º shopping, o Uberlândia Shopping, em Uberlândia, Minas Gerais.

# SONAE SIERRA

## Comentário do Desempenho

### Earnings Release 1T12

<b>Indicadores Financeiros (R\$ milhões)</b>	<b>1T12</b>	<b>1T11</b>	<b>Var. %</b>
Receita Líquida	56,6	49,7	13,9%
EBITDA	41,4	38,0	9,1%
EBITDA Ajustado	41,9	38,0	10,4%
Margem EBITDA Ajustado	74,0%	76,3%	-238 bps
FFO	34,1	34,4	-0,9%
FFO Ajustado	34,6	34,4	0,5%
Margem FFO Ajustado	61,1%	69,2%	-816 bps
NOI	54,9	47,7	15,1%
Margem NOI	95,1%	94,2%	+87 bps

<b>Indicadores Operacionais</b>	<b>1T12</b>	<b>1T11</b>	<b>Var. %</b>
ABL Total (mil m <sup>2</sup> )	402,5	349,1	15,3%
ABL Própria (mil m <sup>2</sup> )	254,0	202,6	25,3%
Número de Shoppings	11,0	10,0	10,0%
Vendas (R\$ milhões)	936	841	11,4%
Vendas/m <sup>2</sup> (méd. mensal)	939,9	847,7	10,9%
Ocupação	98,5%	97,6%	+85 bps
Custo de Ocupação (% Vendas)	9,1%	9,9%	-74 bps
SSS/m <sup>2</sup>	939,6	856,0	9,8%
SSS/m <sup>2</sup> - Satélites	1.379,3	1.249,0	10,4%
SSS/m <sup>2</sup> - Âncoras	815,2	747,4	9,1%
SSS/m <sup>2</sup> - Lazer	193,5	178,4	8,4%
SSR/m <sup>2</sup>	54,6	48,7	12,1%
SSR/m <sup>2</sup> - Satélites	102,1	91,4	11,8%
SSR/m <sup>2</sup> - Âncoras	24,7	21,9	12,7%
SSR/m <sup>2</sup> - Lazer	17,8	15,7	13,6%
Pagamentos em Atraso (25 dias)	2,61%	2,28%	+33 bps

Earnings Release 1T12

## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

No primeiro trimestre de 2012, a Sonae Sierra Brasil continuou a alcançar sólidos resultados operacionais e financeiros.

As vendas totais nos nossos shoppings aumentaram em 11,4% no 1T12 frente ao primeiro trimestre de 2011, enquanto as vendas nas mesmas lojas (SSS) e os aluguéis nas mesmas lojas (SSR) cresceram 9,8% e 12,1%, respectivamente. A taxa de ocupação dos nossos shoppings era de 98,5% ao final do 1T12.

Os resultados financeiros também vieram fortes no trimestre. A receita líquida consolidada alcançou R\$56,6 milhões, aumento de 13,9% sobre o 1T11. O EBITDA Ajustado cresceu 10,4%, para R\$41,9 milhões enquanto o NOI cresceu para R\$54,9 milhões no 1T12. O FFO Ajustado totalizou R\$34.6 milhões no 1T12.

A Companhia iniciou 2012 intensivamente. Em janeiro, a Companhia obteve o controle do Plaza Sul Shopping, localizado na cidade São Paulo, um de nossos melhores shoppings em termos de ocupação, vendas/m<sup>2</sup> e aluguel/m<sup>2</sup>. Adicionalmente, a Companhia concluiu a sua primeira emissão de debêntures, captando R\$300 milhões sob umas das melhores taxas e condições já vistas no setor. Por último, em março inauguramos o Uberlândia Shopping, nosso 11º shopping, que adicionou 45,3 mil m<sup>2</sup> de ABL ao portfólio e deve ser um dos principais ativos da Companhia no futuro.

Permanecemos confiantes nas perspectivas de oportunidades de crescimento do setor de shoppings brasileiro e reafirmamos nosso comprometimento em constantemente melhorar nosso desempenho e criar valor para nossos acionistas..

A administração.

Earnings Release 1T12

## DESTAQUES FINANCEIROS

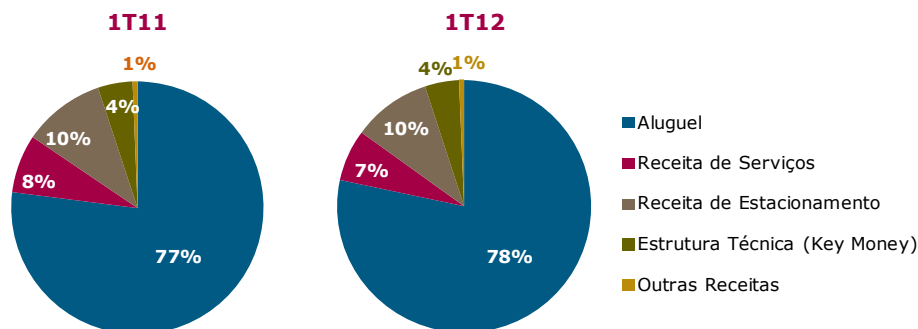
### Demonstrações Financeiras Consolidadas

As informações financeiras e operacionais abaixo são baseadas nas demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* – IASB, e correspondem à comparação dos resultados obtidos no 1T12 com o mesmo período do ano anterior, também ajustado ao novo padrão contábil. Portanto, as demonstrações financeiras consolidadas incluem 100% dos resultados do Parque D. Pedro Shopping (apesar de a Sonae Sierra Brasil deter uma participação de 51% no empreendimento).

### Receita Bruta

A receita bruta da Sonae Sierra Brasil totalizou R\$61,8 milhões no 1T12, um aumento de 13,1% em relação ao 1T11. A receita de aluguel, que representa 78% da receita bruta, totalizou R\$48,2 milhões no 1T12, um aumento de 16,5% em relação ao 1T11 devido à combinação de fortes *leasing spreads*, ajustes de inflação e baixa vacância. Continuamos a ver aumentos significantes na receita de estacionamento, que totalizou R\$6,2 milhões no 1T12, crescimento de 10,5% sobre o 1T11, influenciado por maiores taxas de estacionamento e fluxo de veículos. Estrutura técnica (*key money*) também apresentou forte aumento de 10,8% sobre 1T11, impulsionado pelo aumento de lojas comercializadas, particularmente nas expansões do Shopping Metrôpole e Shopping Campo Limpo.

### Composição da Receita Bruta



# SONAE SIERRA

## Comentário do Desempenho

### Earnings Release 1T12

<b>Receita Bruta (R\$ mil)</b>	<b>1T12</b>	<b>1T11</b>	<b>Var. %</b>
Aluguel	48.150	41.342	16,5%
Aluguel Linearização	342	949	-64,0%
Receita de Serviços	4.048	4.033	0,4%
Receita de Estacionamento	6.200	5.610	10,5%
Estrutura Técnica (Key Money)	2.657	2.398	10,8%
Outras Receitas	410	325	26,1%
<b>Total</b>	<b>61.807</b>	<b>54.657</b>	<b>13,1%</b>

### Custos e Despesas

Os custos e despesas totalizaram R\$15,1 milhões no 1T12, um aumento de 19,3% em relação ao 1T11.

Os custos e despesas foram impactados principalmente por: (i) aumento dos custos com pessoal, atribuídos a contratação de novos funcionários para suportar o crescimento da Companhia, aumentos salariais acima da inflação e bônus por desempenho mais elevados e (ii) maiores custos com serviços externos, que cresceram 28,9% comparados ao 1T11. O aumento é explicado por maiores gastos com publicações legais e honorários advocatícios, assim como custos associados com atividades de relações com investidores.

O custo de ocupação cresceu 23,2% explicado principalmente pelos custos com uma área de 13,8 mil m<sup>2</sup> em renovação para acomodar um novo lojista no Parque D. Pedro Shopping.

Despesas com viagens totalizaram R\$532 mil, aumento de 137,5% sobre o 1T11, principalmente com a prospecção de novos projetos e com a inauguração do Uberlândia Shopping.

<b>Custos e Despesas (R\$ mil)</b>	<b>1T12</b>	<b>1T11</b>	<b>Var. %</b>
Depreciações e amortizações	439	403	8,9%
Pessoal	6.756	5.623	20,1%
Serviços externos	2.749	2.132	28,9%
Custo de ocupação (lojas vagas)	1.066	865	23,2%
Custos de acordos contratuais com lojistas	331	336	-1,5%
Constituição (reversão) da provisão para créditos de liquidação duvidosa	446	580	-23,1%
Aluguel	761	625	21,8%
Viagens	532	224	137,5%
Outros	1.969	1.824	7,9%
<b>Total</b>	<b>15.049</b>	<b>12.612</b>	<b>19,3%</b>
<b>Classificado como:</b>			
Custos dos aluguéis e dos serviços prestados	9.598	8.556	12,2%
Despesas operacionais	5.451	4.056	34,4%
<b>Total</b>	<b>15.049</b>	<b>12.612</b>	<b>19,3%</b>

# SONAE SIERRA Comentário do Desempenho BRASIL

Earnings Release 1T12

## Variações no Valor Justo de Propriedades para Investimento

A Sonae Sierra Brasil adotou os padrões contábeis de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) e uma entidade independente (*Cushman & Wakefield*) avalia nossas propriedades para investimento pelo valor justo de mercado. Em 2012, a Companhia decidiu mudar a periodicidade das avaliações. Ao invés da avaliação trimestral, a Cushman & Wakefield irá avaliar as propriedades semestralmente (em junho e dezembro). A administração acredita que esta decisão trará economia de recursos e tempo dispendidos na preparação e análise das avaliações, sem afetar os principais indicadores usados por seus investidores para analisar o desempenho da Companhia.

## Resultado Financeiro Líquido

O resultado financeiro líquido consolidado no 1T12 foi uma receita financeira líquida de R\$2,5 milhões, comparada a uma despesa financeira líquida de R\$116 mil no 1T11. Esta variação é explicada principalmente por maiores juros de aplicações financeiras que totalizaram R\$13,2 milhões no 1T12 frente a R\$5,9 milhões no 1T11, dado a posição de caixa líquido da Companhia. Por outro lado, houve despesas com juros sobre as debêntures, que totalizaram R\$4,1 milhões no 1T12.

<b>Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)</b>	<b>1T12</b>	<b>1T11</b>	<b>Var. %</b>
<b>Receitas (Despesas) Financeiras:</b>			
Juros de aplicações financeiras	13.246	5.911	124,1%
Juros sobre operações de mútuo	-	(400)	-100,0%
Juros ativos	205	166	23,5%
Variações monetárias e cambiais	18	(2.088)	N/A
Juros de empréstimos e financiamentos	(5.650)	(4.286)	31,8%
Juros sobre contas a pagar - compra de ativo	(1.007)	-	N/A
Juros sobre as debêntures	(4.124)	-	N/A
Outras	(168)	581	N/A
<b>Resultado Financeiro Total – Líquido</b>	<b>2.520</b>	<b>(116)</b>	<b>N/A</b>

## Imposto de Renda e Contribuição Social - Corrente

O imposto de renda e contribuição social corrente totalizou R\$9,8 milhões no 1T12, representando um aumento de 186,0% comparado ao 1T11. Essa variação é explicada principalmente pelo imposto gerado com a venda da participação minoritária de 5,1% do Shopping Penha, totalizando R\$2,6 milhões em impostos no 1T12 e também pelos créditos tributários sobretudo referentes aos custos com o IPO, que ocorreram no 1T11 e corresponderam a R\$4,0 milhões naquele trimestre.

# SONAE SIERRA BRASIL

## Comentário do Desempenho

### Earnings Release 1T12

#### Lucro Líquido

O lucro líquido da Companhia foi de R\$32,3 milhões no 1T12, uma redução de 62,5% em relação ao 1T11, principalmente por conta de não estarmos registrando os ganhos com a valorização das propriedades neste trimestre, ao contrário do que ocorreu no 1T11

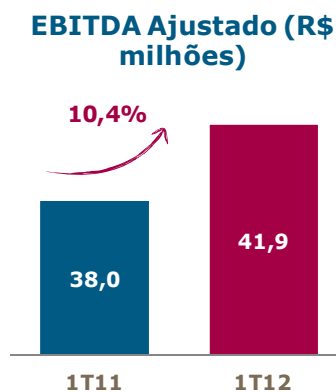
#### Resultado Operacional Líquido (NOI)

O NOI consolidado totalizou R\$54,9 milhões no 1T12, um aumento de 15,1% em relação ao 1T11, refletindo conforme mencionado o desempenho positivo nas receitas.

Net Operating Income - NOI (R\$ milhões)	1T12	1T11	Var. %
Aluguel	48,9	42,6	14,8%
Estrutura Técnica (Key Money)	2,7	2,4	10,8%
Receita de Estacionamento	6,2	5,6	10,5%
<b>Total Receitas</b>	<b>57,8</b>	<b>50,6</b>	<b>14,1%</b>
(-) Custos operacionais	(2,8)	(2,9)	-3,1%
<b>NOI</b>	<b>54,9</b>	<b>47,7</b>	<b>15,1%</b>

#### EBITDA Ajustado

O EBITDA Ajustado totalizou R\$41,9 milhões no 1T12, um aumento de 10,4% em relação ao 1T11. A margem EBITDA Ajustado atingiu 74,0% no 1T12.



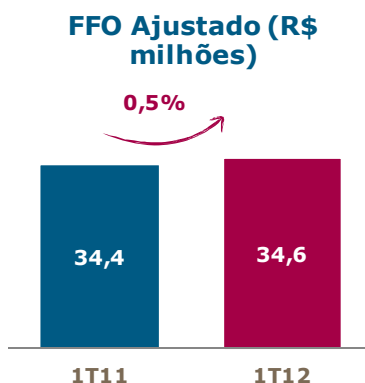
# SONAE SIERRA BRASIL

## Comentário do Desempenho

Earnings Release 1T12

### Fluxo de Caixa Operacional (FFO) Ajustado

O FFO Ajustado totalizou R\$34,6 milhões no 1T12, em linha com mesmo período de 2011, com uma margem de 61,0%. O FFO foi negativamente impactado no 1T12 pelo maior imposto de renda e contribuição social, que totalizaram R\$9,8 milhões, um aumento de 186,0% frente ao 1T11 como explicado na seção de Imposto de Renda e Contribuição Social acima.



A conciliação do lucro operacional antes dos resultados financeiros com o EBITDA, EBITDA ajustado, FFO e FFO ajustado é mostrada abaixo:

<b>Reconciliação do EBITDA Ajustado e FFO Ajustado</b>			
<b>(R\$ milhões)</b>	<b>1T12</b>	<b>1T11</b>	<b>Var. %</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>56,6</b>	<b>49,7</b>	<b>13,9%</b>
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>41,1</b>	<b>109,5</b>	<b>-62,5%</b>
Depreciação e amortização	0,4	0,4	-0,7%
Ganho com valor justo de propriedades para investimentos	(0,0)	(72,0)	-100,0%
<b>EBITDA</b>	<b>41,5</b>	<b>38,0</b>	<b>9,4%</b>
Despesas não recorrentes	0,4	-	-
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>41,9</b>	<b>38,0</b>	<b>10,4%</b>
<b>EBTIDA ajustado Margem</b>	<b>74,0%</b>	<b>76,3%</b>	<b>-238 bps</b>
<b>EBITDA</b>	<b>41,5</b>	<b>38,0</b>	<b>9,4%</b>
Resultado financeiro líquido	2,5	(0,1)	n/a
Imposto de renda e contribuição social correntes	(9,8)	(3,4)	186,0%
<b>FFO</b>	<b>34,2</b>	<b>34,4</b>	<b>-0,6%</b>
Despesas não recorrentes	0,4	-	-
<b>FFO ajustado</b>	<b>34,6</b>	<b>34,4</b>	<b>0,5%</b>
<b>FFO ajustado Margem</b>	<b>61,1%</b>	<b>69,2%</b>	<b>-816 bps</b>

Nota: despesas não-recorrentes no 1T12 se referem a perda na venda de ativo

# SONAE SIERRA

## Comentário do Desempenho

Earnings Release 1T12

### Informações Gerenciais

De acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil e com o IFRS, a Companhia consolida 100% do Parque D. Pedro Shopping apesar de deter 51% desse shopping. Considerando a relevância deste shopping para os resultados da Companhia, preparamos informações gerenciais pró-forma com a consolidação proporcional do Parque D. Pedro Shopping (para mais informações, verificar página 24). Os resultados operacionais de acordo com essa metodologia estão apresentados abaixo:

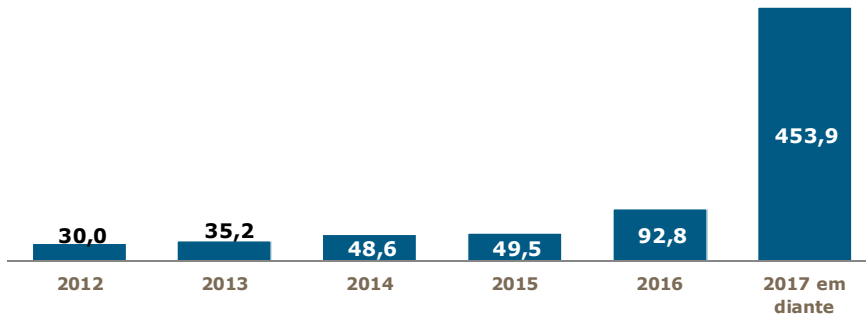
<b>Reconciliação do EBITDA e FFO</b>			
<i>(Considerando 51% do PDP) (R\$ milhões)</i>	<b>1T12</b>	<b>1T11</b>	<b>Var. %</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>45,1</b>	<b>38,9</b>	<b>15,9%</b>
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>31,1</b>	<b>86,1</b>	<b>-63,9%</b>
Depreciação e amortização	0,4	0,4	-0,7%
Ganho com valor justo de propriedades para investimentos	(0,0)	(58,0)	-100,0%
<b>EBITDA</b>	<b>31,5</b>	<b>28,5</b>	<b>10,5%</b>
Despesas não recorrentes	0,4	-	-
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>31,8</b>	<b>28,5</b>	<b>11,8%</b>
<b>EBTIDA ajustado Margem</b>	<b>70,6%</b>	<b>73,2%</b>	<b>-262 bps</b>
<b>EBITDA</b>	<b>31,5</b>	<b>28,5</b>	<b>10,5%</b>
Resultado financeiro líquido	2,3	(0,3)	N/A
Imposto de renda e contribuição social correntes	(9,8)	(3,4)	186,0%
<b>FFO</b>	<b>23,9</b>	<b>24,7</b>	<b>-3,2%</b>
Despesas não recorrentes	0,4	-	-
<b>FFO ajustado</b>	<b>24,3</b>	<b>24,7</b>	<b>-1,8%</b>
<b>FFO ajustado Margem</b>	<b>53,87%</b>	<b>63,56%</b>	<b>-969 bps</b>

Nota: despesas não-recorrentes no 1T12 se referem a perda na venda de ativo

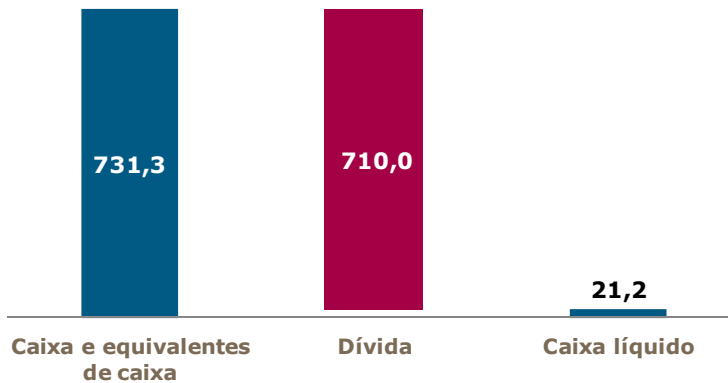
### Disponibilidades de Caixa e Endividamento

As disponibilidades, que compreendem caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras, aumentaram em R\$340,4 milhões, de R\$390,9,1 milhões em 31 de dezembro de 2011 para R\$731,3 milhões em 31 de março de 2012, refletindo principalmente a emissão de debêntures feita pela Companhia. As disponibilidades de caixa foram aplicadas em produtos bancários de curto prazo com taxa média de 102,6% do CDI. A dívida total da Companhia atingiu R\$710,0 milhões no 1T12 e o respectivo cronograma de amortização segue abaixo:

### Cronograma de Amortização (R\$ milhões)



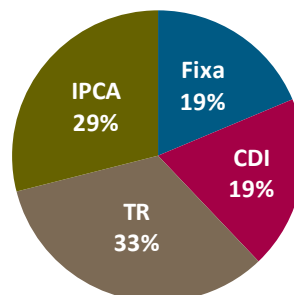
### Caixa líquido (R\$ milhões)



Considerando a nossa posição de caixa, o perfil de longo prazo de nosso endividamento e o nosso fluxo de caixa operacional, acreditamos que estamos bem posicionados, em termos de capital, para financiar nosso plano de investimento.

Aproximadamente 33% da dívida da Companhia, considerando os montantes já sacados, são atrelados à TR. Um total de R\$131,6 milhões, que corresponde a aproximadamente 19% da dívida total da Companhia, está fixado a uma taxa de juros de 8,5% a.a. (10,0% a.a. com um desconto de 15%) relativos a um empréstimo com o Banco da Amazônia (BASA) para a construção do Manauara Shopping. Segue abaixo o perfil do endividamento de acordo com os recursos já sacados ao final do 1T12:

### Perfil do Endividamento



# SONAE SIERRA

## Comentário do Desempenho

### Earnings Release 1T12

A estratégia de alavancagem da Sonae Sierra Brasil é financiar os projetos *greenfield* e expansões com endividamento em média de 50% dos custos totais dos projetos. Os financiamentos para o Uberlândia Shopping, Boulevard Londrina Shopping e para o Passeio das Águas Shopping, em Goiânia, já foram todos contratados.

Adicionalmente, a Companhia também assegurou em março de 2012 sua primeira emissão de debêntures, totalizando R\$300 milhões, que irão prover fundos para darmos prosseguimento em nossa estratégia de crescimento. Após o processo de precificação ocorrido em março de 2012, ficaram definidas as taxas de remuneração das debêntures e a alocação das séries, que se definiram como segue:

- Primeira série: R\$95,5 milhões, a uma taxa anual flutuante equivalente a CDI + 0,96%, com prazo de vencimento final de cinco anos; e
- Segunda série: R\$204,5 milhões, a uma taxa anual flutuante equivalente a IPCA + 6,25%, com prazo de vencimento final de sete anos.

Considerando os financiamentos contratados pela Companhia, incluindo os montantes que ainda serão sacados, a dívida contratada total seria de R\$914 milhões ao final do 1T12, com um custo médio estimado de 11,4%.

Financiamentos contratados				
	Montante Comprometido (R\$ milhões)	Duração (anos)	Taxa	Saldo em 31/03/12 (R\$ milhões)
Capital de Giro	20	5	CDI + 2,85%	16
Capital de Giro	27	6	CDI + 3,30%	24
Manauara Shopping	112	12	8,50%	132
Metrópole Shopping - Expansão I	53	8	TR + 10,30%	55
Uberlândia Shopping	81	15	TR + 11,30%	78
Boulevard Londrina Shopping	120	15	TR + 10,90%	53
Passeio das Águas Shopping	200	12	TR + 11,00%	49
Debêntures - 1ª série	95	5	CDI + 0,96%	97
Debêntures - 2ª série	205	7	IPCA + 6,25%	207
<b>Total</b>	<b>914</b>			<b>710</b>
<b>Média</b>		<b>10,2</b>	<b>11,40%</b>	

Considerando LTM TR a 1,16%a.a., CDI a 9,66%a.a. e IPCA a 5,24%em 31/03/2012

## DESEMPENHO DE VENDAS DOS SHOPPING CENTERS

As vendas dos lojistas nos dez shoppings em operação de nosso portfólio totalizaram R\$936,4 milhões no 1T12, um aumento de 11,4% em relação ao 1T11. Considerando a participação correspondente da Companhia em cada um dos dez shoppings (incluindo 20% do Campo Limpo Shopping e 51% do Parque D. Pedro Shopping), as vendas atingiram R\$564,7 milhões no 1T12, aumento de 13,9% em relação ao 1T11.

Os shoppings que apresentaram o melhor desempenho no 1T12 em termos de crescimento de vendas foram: o Shopping Metrópole, Manauara Shopping e Shopping Campo Limpo, com aumentos nas vendas de 30,8%, 21,7% e 21,2%,

# SONAE SIERRA BRASIL

## Comentário do Desempenho

### Earnings Release 1T12

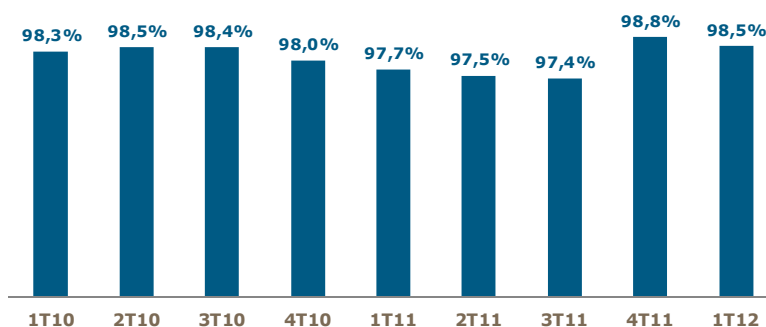
respectivamente. Os excelentes desempenhos dos shoppings Metr pole e Campo Limpo podem ser atribuídos às recentes inaugurações das expansões destes shoppings (Campo Limpo em setembro de 2011 e Metr pole em novembro de 2011), enquanto o robusto crescimento registrado pelo Manauara Shopping pode ser atribuído principalmente ao acelerado processo de maturação do shopping.

Vendas por shopping center (R\$ mil)	1T12	1T11	Var. %
Shopping Penha	78.513	70.999	10,6%
Shopping Metr�pole	72.754	55.641	30,8%
Tivoli Shopping	41.839	37.289	12,2%
Franca Shopping	36.107	33.291	8,5%
Pátio Brasil	76.588	76.727	-0,2%
Parque D. Pedro Shopping	291.466	273.180	6,7%
Boavista Shopping	56.853	51.680	10,0%
Shopping Plaza Sul	83.819	78.599	6,6%
Shopping Campo Limpo	59.087	48.760	21,2%
Manauara Shopping	139.411	114.547	21,7%
<b>Total</b>	<b>936.437</b>	<b>840.713</b>	<b>11,4%</b>

## DESTAQUES OPERACIONAIS

Os indicadores operacionais da Sonae Sierra Brasil no 1T12 confirmam o contínuo crescimento da Companhia. A taxa de ocupação em nossos shoppings era de 98,5% da ABL em 31 de março de 2012 (excluindo 13,8 mil m<sup>2</sup> no Parque D. Pedro Shopping em renovação para acomodar um novo lojista). O aluguel nas mesmas lojas (SSR) novamente atingiu um crescimento de dois dígitos, um aumento significativo de 12,1% em relação ao 1T11, influenciados pela inflação e pelos fortes *leasing spreads* em renovações e novos contratos. As vendas nas mesmas lojas (SSS) registrou aumento de 9,8% no 1T12 comparado ao mesmo período do ano passado.

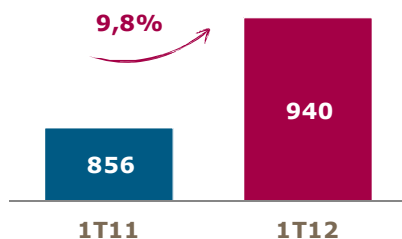
### Taxa de Ocupação (% ABL)



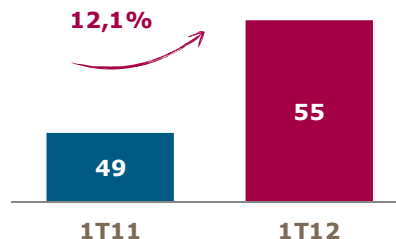
# SONAE SIERRA Comentário do Desempenho BRASIL

Earnings Release 1T12

## Vendas nas mesmas lojas (SSS)/m<sup>2</sup> (em R\$)



## Aluguel nas mesmas lojas (SSR)/m<sup>2</sup> (em R\$)



## NOSSO PORTFÓLIO

Nosso portfólio compreende onze shopping centers em operação. Além disso, estamos desenvolvendo dois novos shopping centers em grandes cidades do Brasil: (i) Londrina, a segunda maior cidade no estado do Paraná; e (ii) Goiânia, a capital de Goiás. Essas duas cidades têm registrado forte crescimento demográfico e econômico. A escolha dessas cidades para o desenvolvimento de novos shopping centers se enquadra em nossa estratégia de crescimento por meio do desenvolvimento de shopping centers potencialmente dominantes em seus mercados de atuação, com renda per capita e densidade populacional que atendem às nossas exigências. Estimamos que a ABL combinada desses dois shopping centers seja de aproximadamente 125,9 mil m<sup>2</sup>.

Shopping Centers em Operação			ABL	Participação	ABL Própria	Índice de ocupação por área (%)	
	Cidade	Lojas	(mil m <sup>2</sup> )		(mil m <sup>2</sup> )		
1	Parque D. Pedro*	Campinas (SP)	402	121,0	51,0%	61,7	98,4%
2	Boavista Shopping	São Paulo (SP)	148	15,9	100,0%	15,9	94,7%
3	Shopping Penha	São Paulo (SP)	198	29,7	51,0%	15,1	98,2%
4	Franca Shopping	Franca (SP)	106	18,5	67,4%	12,5	99,5%
5	Tivoli Shopping	Santa Barbara d'Oeste (SP)	144	22,1	30,0%	6,6	99,3%
6	Shopping Metrôpole	São Bernardo do Campo (SP)	181	28,6	100,0%	28,6	99,6%
7	Pátio Brasil	Brasília (DF)	235	29,0	10,4%	3,0	97,2%
8	Shopping Plaza Sul	São Paulo (SP)	221	23,2	60,0%	13,9	99,4%
9	Shopping Campo Limpo	São Paulo (SP)	148	22,3	20,0%	4,5	99,2%
10	Manauara Shopping	Manaus (AM)	231	46,8	100,0%	46,8	99,5%
11	Uberlândia Shopping	Uberlândia (MG)	201	45,3	100,0%	45,3	93,0%
<b>Total</b>			<b>2.215</b>	<b>402,5</b>	<b>63,1%</b>	<b>254,0</b>	<b>98,5%**</b>

\* Para o cálculo do índice de ocupação foi desconsiderada área de 13.757 m<sup>2</sup> que está sendo renovada para novo lojaista.

\*\* Não inclui o Uberlândia Shopping.

Projetos em Desenvolvimento			ABL	Participação	Inauguração Prevista
	Cidade		(Mil m <sup>2</sup> )		
12	Boulevard Londrina Shopping**	Londrina (PR)	47,8	84,5%	1T13
13	Passeio das Águas Shopping	Goiânia (GO)	78,1	100,0%	2S13
<b>Total</b>			<b>125,9</b>	<b>94,1%</b>	

\*\* Participação considerando que o parceiro exerça na totalidade seus direitos no projeto

# SONAE SIERRA BRASIL

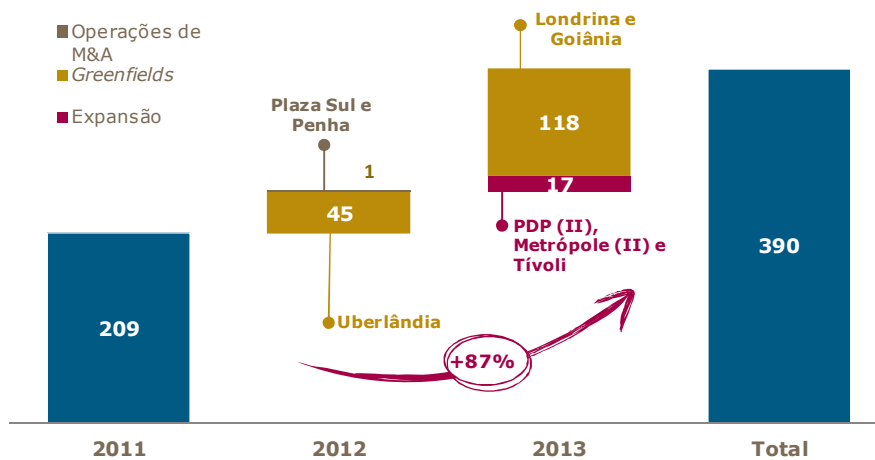
## Comentário do Desempenho

Earnings Release 1T12

### PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

A Sonae Sierra Brasil atualmente possui um *pipeline* composto por dois projetos *greenfield* (o Uberlândia Shopping foi inaugurado em Março de 2012) e três expansões, que devem aumentar nossa ABL própria em aproximadamente 87% para 390 mil m<sup>2</sup> até 2013. Vale notar que esse crescimento substancial inclui somente aqueles projetos que já estão em nosso *pipeline* não contemplando projetos futuros que ainda não foram anunciados.

#### Crescimento da ABL própria (em milhares de m<sup>2</sup>)



#### NOVOS PROJETOS (GREENFIELD)

**Uberlândia Shopping:** o shopping foi inaugurado em 27 de março de 2012. O shopping conta com 201 operações, incluindo 15 âncoras, um moderno Cinemark com cinco salas e mais de 1.300 assentos, além de 2.400 vagas de estacionamento. Mais de 93% da ABL do shopping já está comercializada, com um mix diversificado de marcas conhecidas como Arezzo, Brooksfield, Brooksfield Donna, Burger King, Centauro, Fast Shop, Havaianas, Lacoste, Le Lis Blanc, McDonald's, O Boticário, Ponto Frio, Vivara e Victor Hugo. Adicionalmente, o shopping traz novas lojas à cidade como Crocs, Track & Field, Noir Le Lis, Livraria Leitura e Kalunga. As duas principais âncoras do shopping, Walmart e Leroy Merlin, já estão operando desde dezembro de 2011.

O investimento bruto total do projeto foi de R\$201,2 milhões.



Interior Uberlândia Shopping

### Uberlândia Shopping

Cidade	Uberlândia
Estado	MG
Inauguração	Março/12
ABL (mil m <sup>2</sup> )	45,3
Participação SSB	100%
ABL Comercializada	93%
Capex Bruto (R\$ MM)	201,2



Uberlândia Shopping

**Boulevard Londrina Shopping:** A construção do Boulevard Londrina foi iniciada em setembro de 2010, com inauguração prevista para o 1T13. Aproximadamente 70% da ABL do shopping estava comercializada ao final do 1T12.



Obras do Projeto do Boulevard Londrina

### Boulevard Londrina Shopping

Cidade	Londrina
Estado	PR
Inauguração Prevista	1T13
ABL (mil m <sup>2</sup> )	47,8
Participação SSB*	84,5%
ABL Comercializada	70%
Capex Bruto Incorrido (R\$ MM)	122,9

\* Participação considerando que o parceiro exerça na totalidade seus direitos no projeto

## Earnings Release 1T12



Ilustração do Projeto do Boulevard Londrina

Em abril de 2012, substituímos a empreiteira inicialmente contratada para a construção deste projeto. A OAS, uma das maiores construtoras do Brasil foi selecionada como a nova empreiteira e já iniciou suas atividades no local da construção.

**Passeio das Águas Shopping:** A construção do Passeio das Águas Shopping, localizado na capital e principal cidade do estado de Goiás, foi iniciada em setembro de 2011 com expectativa de inauguração para o segundo semestre de 2013. 43% da ABL do shopping já havia sido comercializada ao final de março de 2012.



Ilustração do Projeto do Passeio das Águas

### Passeio das Águas Shopping

Cidade	Goiânia
Estado	GO
Inauguração Prevista	2S13
ABL (mil m <sup>2</sup> )	78,1
Participação SSB	100%
ABL Comercializada	43%
Capex Bruto Incorrido (R\$ MM)	91,6



Obras do Projeto do Passeio das Águas

**SONAE SIERRA**  
**BRASIL**  
**Comentário do Desempenho**

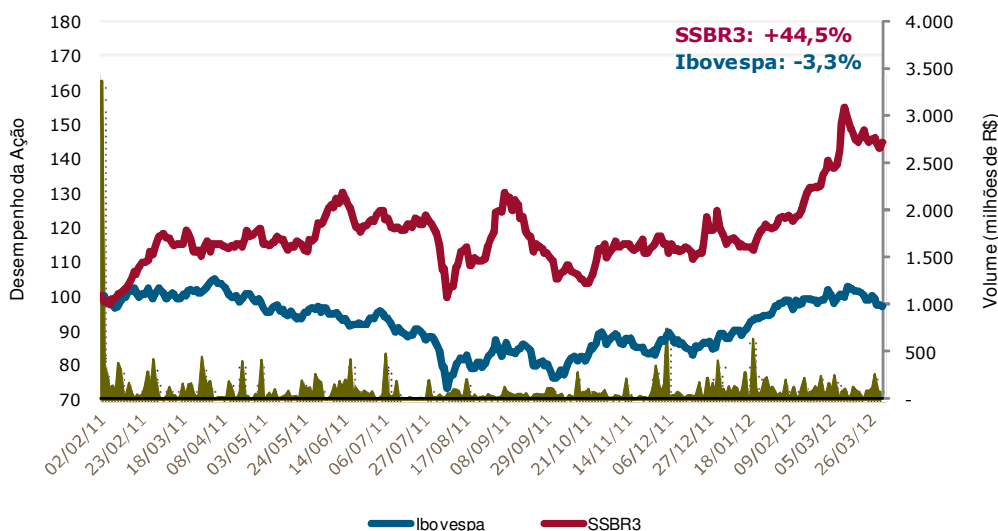
Earnings Release 1T12

Adicionalmente a estes projetos já anunciados, a Sonae Sierra Brasil continua procurando por novos locais, que preencham os requisitos da estratégia da Companhia para o desenvolvimento de shoppings dominantes em mercados com baixa penetração e classe média robusta.

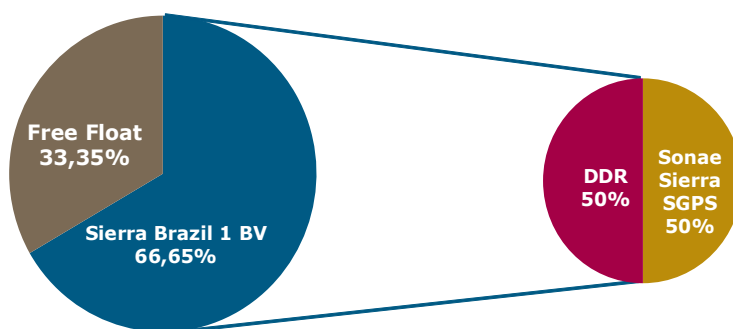
## DESEMPENHO DA AÇÃO

As ações da Sonae Sierra Brasil (BM&FBovespa: SSBR3) fecharam o 1T12 em R\$28,90, aumento de 20,4% em relação a 31 de dezembro de 2011. No mesmo período, o Ibovespa subiu 13,7%. Desde o IPO, em fevereiro de 2011, o preço da ação subiu 44,5%, comparada a uma queda de 3,3% do Ibovespa.

### Sonae Sierra Brasil (SSBR3) vs. IBOVESPA desde o IPO



### Composição Acionária



Earnings Release 1T12

## GLOSSÁRIO

**ABL (Área Bruta Locável):** Equivalente a soma de toda a área disponível para locação nos shopping centers.

**ABRASCE:** Associação Brasileira de Shopping Centers.

**BM&FBOVESPA:** BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

**CSLL:** Contribuição social sobre o lucro líquido.

**EBITDA:** Lucro operacional antes do resultado financeiro + depreciação e amortização - ganho de valor justo de propriedades para investimento.

**EBITDA Ajustado:** EBITDA ajustado pelos efeitos de despesas não recorrentes.

**Fluxo de Caixa Operacional (FFO):** EBITDA +/- resultado financeiro líquido - imposto de renda e contribuição social.

**Fluxo de Caixa Operacional Ajustado (FFO Ajustado):** FFO ajustado pelos efeitos de despesas não recorrentes.

**IFRS:** *International Financial Reporting Standards* ou Normas Internacionais de Contabilidade.

**IGP-M:** Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela FGV.

**IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.

**Lojas Âncora ou Âncoras Grandes:** Lojas conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do Shopping Center.

**Lojas Satélite ou Satélites:** Pequenas lojas, sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Lojas Âncora e destinadas ao comércio em geral.

**Resultado Operacional Líquido (NOI):** Receita bruta dos shoppings (sem incluir receita de serviços) + resultado do estacionamento - despesas operacionais dos shoppings - provisão para devedores duvidosos.

**Novo Mercado:** Segmento especial de listagem de valores mobiliários da BM&FBOVESPA com regras diferenciadas de governança corporativa determinadas pelo Regulamento do Novo Mercado.

**SSR (Aluguel nas Mesmas Lojas):** Relação entre o aluguel faturado para o mesmo lojista no período atual comparado ao período anterior.

**SSS (Vendas nas Mesmas Lojas):** Relação entre as vendas para o mesmo lojista no período atual comparado ao período anterior.

**Taxa de Ocupação:** Relação entre a área alugada e a ABL total de cada shopping center no fim de cada período.

**SONAE SIERRA**  
**Comentário do Desempenho**  
**BRASIL**

Earnings Release 1T12

## ANEXOS

<b>Balço Patrimonial Consolidado (R\$ mil)</b>	<b>1T12</b>	<b>4T11</b>	<b>Var. %</b>
<b>ATIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	731.286	390.918	87,1%
Contas a receber, líquidas	21.231	24.690	-14,0%
Impostos a recuperar	14.557	16.765	-13,2%
Adiantamentos a fornecedores	36	-	N/A
Despesas antecipadas	148	505	-70,7%
Outros créditos	3.106	4.971	-37,5%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>770.364</b>	<b>437.849</b>	<b>75,9%</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Realizável a longo prazo:			
Aplicações financeiras vinculadas	2.650	2.171	22,1%
Contas a receber, líquidas	11.139	10.815	3,0%
Empréstimos aos condomínios	307	328	-6,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	7.364	5.915	24,5%
Depósitos Judiciais	9.894	3.729	165,3%
Outros créditos	833	833	0,0%
<b>Total do realizável a longo prazo</b>	<b>32.187</b>	<b>23.791</b>	<b>35,3%</b>
Investimentos	26.571	26.157	1,6%
Propriedade para investimentos	2.886.176	2.776.050	4,0%
Imobilizado	4.552	5.972	-23,8%
Intangível	2.153	1.582	36,1%
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>2.951.639</b>	<b>2.833.552</b>	<b>4,2%</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>3.722.003</b>	<b>3.271.401</b>	<b>13,8%</b>

# SONAE SIERRA

## Comentário do Desempenho

### Earnings Release 1T12

<b>Balço Patrimonial Consolidado (R\$ mil)</b>	<b>1T12</b>	<b>4T11</b>	<b>Var. %</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Empréstimos e financiamentos	25.886	17.619	46,9%
Debêntures	4.080	-	N/A
Fornecedores nacionais	20.302	13.512	50,3%
Impostos a recolher	8.248	8.700	-5,2%
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	8.980	8.396	7,0%
Estrutura técnica	5.575	5.540	0,6%
Dividendos a pagar	13.977	13.977	0,0%
Rendimentos a distribuir	3.366	24.243	-86,1%
Contas a pagar - compra de ativo	41.193	25.000	64,8%
Outras obrigações	13.084	8.343	56,8%
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>144.691</b>	<b>125.330</b>	<b>15,4%</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Empréstimos e financiamentos	380.082	333.272	14,0%
Debêntures	293.417	-	N/A
Contas a pagar - compra de ativo	44.139	-	N/A
Estrutura técnica	22.561	20.486	10,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	354.374	351.444	0,8%
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	10.663	10.285	3,7%
Provisão para remuneração variável	293	189	55,0%
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>1.105.529</b>	<b>715.676</b>	<b>54,5%</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital social	997.866	997.866	0,0%
Reservas de capital	80.115	80.115	0,0%
Lucros Acumulados	22.046	-	N/A
Reservas de lucros	865.417	865.417	0,0%
<b>Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora</b>	<b>1.965.444</b>	<b>1.943.398</b>	<b>1,1%</b>
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-
<b>Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora e adiantamento para futuro aumento de capital</b>	<b>1.965.444</b>	<b>1.943.398</b>	<b>1,1%</b>
Participações não controladoras	506.339	486.997	4,0%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>2.471.783</b>	<b>2.430.395</b>	<b>1,7%</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>3.722.003</b>	<b>3.271.401</b>	<b>13,8%</b>

**SONAE SIERRA**  
**Comentário do Desempenho**  
**BRASIL**

Earnings Release 1T12

<b>Demonstrações do Resultado Consolidado (R\$ mil, exceto o lucro líquido por ação)</b>	<b>1T12</b>	<b>1T11</b>	<b>Var. %</b>
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS</b>	56.626	49.713	13,9%
<b>CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS</b>	(9.598)	(8.556)	12,2%
<b>LUCRO BRUTO</b>	47.028	41.157	14,3%
<b>(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS</b>			
Gerais e administrativas	(5.451)	(4.056)	34,4%
Serviços Externos	(2.174)	(1.599)	36,0%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(446)	(580)	-23,1%
Outras Administrativas	(2.392)	(1.474)	62,3%
Depreciações e amortizações	(439)	(403)	8,9%
Tributárias	(858)	(255)	236,5%
Equivalência patrimonial	862	1.345	-35,9%
Varição do valor justo de propriedades para investimento	0	71.087	-100,0%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(439)	256	N/A
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	(5.886)	68.377	-108,6%
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>	41.142	109.534	-62,4%
<b>RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO</b>	2.520	(116)	N/A
<b>LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>	43.662	109.418	-60,1%
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>			
Correntes	(9.846)	(3.442)	186,1%
Diferidos	(1.481)	(19.738)	-92,5%
Total	(11.327)	(23.180)	-51,1%
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	32.335	86.238	-62,5%
<b>LUCRO ATRIBUÍVEL A:</b>			
Proprietários da controladora	22.046	62.559	-64,8%
Participações não controladoras	10.289	23.679	-56,5%
<b>LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$</b>	0,29	0,95	-69,6%

# SONAE SIERRA

## Comentário do Desempenho

### Earnings Release 1T12

Demonstrações de Fluxo de Caixa (R\$ mil)	Para período de três meses findo em	
	31/03/2012	31/03/2011
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Lucro líquido do exercício	32.335	32.335
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	439	403
Custo residual dos ativos imobilizados baixados	325	-
Receita de aluguel a faturar	(331)	(923)
Provisão (reversão) para créditos de liquidação duvidosa	446	580
Provisão (reversão) para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	378	(200)
Provisão para remuneração variável	585	312
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.481	19.738
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	10.781	4.286
Juros, variações cambiais sobre operações de mútuos	-	2.488
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	(71.087)
Equivalência patrimonial	(862)	(1.345)
<b>(Aumento) redução dos ativos operacionais:</b>		
Contas a receber	3.020	5.105
Empréstimos aos condomínios	21	(107)
Impostos a recuperar	2.208	(1.732)
Adiantamentos a fornecedores	(36)	183
Despesas antecipadas	357	(26)
Depósitos judiciais	(6.165)	78
Outros	1.865	814
<b>Aumento (redução) dos passivos operacionais:</b>		
Fornecedores nacionais	(2.125)	(2.492)
Impostos a recolher	(452)	(1.469)
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	103	(784)
Estrutura técnica	2.110	2.996
Outras obrigações	4.741	1.954
Caixa (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	51.224	45.010
Juros pagos	(7.426)	(4.959)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	43.798	40.051
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Aplicações financeiras vinculadas	(479)	(387)
Aquisição ou construção de propriedades de investimento	(44.929)	(52.448)
Aquisição de imobilizado	(149)	(410)
Aumento de intangível	(667)	(137)
Recebimentos pela venda de propriedades de investimento	11.514	-
Dividendos recebidos	448	250
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(34.262)	(53.132)
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Aumento de capital	-	465.021
Debêntures emitidas	300.000	-
Gastos com emissão de debêntures	(6.627)	-
Captação de empréstimos e financiamentos	55.578	8.900
Empréstimos e financiamentos pagos - principal	(2.338)	-
Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliários - minoritários	(4.566)	-
Dividendos pagos	(11.215)	(9.291)
Gastos com emissão de ações	-	(23.437)
Partes relacionadas	-	(76.057)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	330.832	365.136
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	340.368	352.055
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
No fim do exercício	731.286	413.621
No início do exercício	390.918	61.566
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	340.368	352.055

Nota: Os indicadores operacionais e financeiros não foram objetos de auditoria pelos nossos auditores independentes.

# SONAE SIERRA

## Comentário do Desempenho

### Earnings Release 1T12

(R\$ mil)	Demonstrações do Resultado Consolidado Pro-forma (considerando 51% do PDP)			1T11	Var. %
	1T12				
	SSB Consolidado (100% PDP)	49% PDP	SSB Consolidado (51% PDP)		
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS</b>	56.627	11.528	45.098	38.908	15,9%
<b>CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS</b>	(9.598)	(1.087)	(8.511)	(7.598)	12,0%
<b>LUCRO BRUTO</b>	47.028	10.441	36.587	31.310	16,9%
<b>(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS</b>					
Gerais e administrativas	(5.452)	(401)	(5.050)	(3.642)	38,7%
Serviços Externos	(2.174)	(20)	(2.154)	(1.589)	35,5%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(446)	(14)	(432)	(480)	-10,0%
Outras Administrativas	(2.393)	(367)	(2.026)	(1.169)	73,2%
Depreciações e amortizações	(439)	0	(439)	(403)	8,9%
Tributárias	(858)	(20)	(838)	(245)	241,9%
Equivalência patrimonial	862	0	862	1.345	-35,9%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	0	0	0	57.070	-100,0%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(439)	43	(482)	225	N/A
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	(5.886)	(379)	(5.507)	54.754	N/A
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>	41.142	10.062	31.080	86.064	-63,9%
<b>RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO</b>	2.520	228	2.292	(324)	N/A
<b>LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>	43.662	10.290	33.372	85.740	-61,1%
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>					
Correntes	(9.846)	0	(9.846)	(3.442)	186,0%
Diferidos	(1.481)	0	(1.481)	(19.738)	-92,5%
Total	(11.326)	0	(11.326)	(23.180)	-51,1%
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	32.335	10.290	22.046	62.560	-64,8%

Nota: não auditado.

## Notas Explicativas

### SONAE SIERRA BRASIL S.A. E CONTROLADAS

#### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2012

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

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Sonae Sierra Brasil S.A. (“Companhia”) foi constituída em 18 de junho de 2003 com os seguintes principais objetivos: (a) a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em shopping centers e atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos em operações imobiliárias de imóveis próprios e/ou de terceiros; e (c) a participação em outras companhias empresárias e/ou em fundos de investimentos imobiliários, podendo as atividades aqui descritas serem exercidas diretamente ou por meio de controladas e coligadas.

A Companhia negocia suas ações na BM&FBOVESPA, sob a sigla “SSBR3”.

Sua controladora é a Sierra Brazil 1 BV, localizada nos Países Baixos. Seus acionistas controladores finais são a Sonae Sierra SGPS S.A., localizada em Portugal, e a DDR Corp., localizada nos Estados Unidos da América.

As controladas diretas e indiretas da Companhia, incluídas nas informações contábeis intermediárias consolidadas, são as seguintes:

- a) Sierra Investimentos Brasil Ltda. (“Sierra Investimentos”) - tem como principais objetivos: (a) a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em shopping centers e atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos; e (c) a participação em outras empresas. Em 31 de março de 2012, a empresa é controladora da Sierra Enplanta Ltda., Pátio Boavista Shopping Ltda., Pátio Penha Shopping Ltda., Pátio São Bernardo Shopping Ltda., Pátio Sertório Shopping Ltda., Pátio Uberlândia Shopping Ltda., Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro, Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center, Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda. e Pátio Goiânia Shopping Ltda.
- (i) Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro (“Fundo de Investimento Imobiliário I”) - tem por objetivo realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de locação e arrendamento de imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário. Em 31 de março de 2012, o Fundo de Investimento Imobiliário I detém domínio fiduciário correspondente a 85% da fração ideal representativa do Shopping Parque D. Pedro.

## Notas Explicativas

- (ii) Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center (“Fundo de Investimento Imobiliário II”) - tem por objetivo realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de locação e arrendamento de imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário. Constituído em 30 de junho de 2009 mediante a cisão parcial das operações do Fundo de Investimento Imobiliário I, o Fundo de Investimento Imobiliário II detém 15% da fração ideal representativa do Shopping Parque D. Pedro.
- (iii) Sierra Enplanta Ltda. (“Sierra Enplanta”) - tem como principais objetivos: (a) a realização de investimentos na área imobiliária, nomeadamente em shopping centers e atividades correlatas; e (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e de terceiros e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos.
- (iv) Pátio Boavista Shopping Ltda. (“Pátio Boavista”) - tem como principais objetivos: (a) a realização de investimentos na área imobiliária, nomeadamente em shopping centers e atividades correlatas; e (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e de terceiros e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos.
- (v) Pátio Penha Shopping Ltda. (“Pátio Penha”) - tem por objetivos: (a) a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em shopping centers e atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; e (b) a intermediação de negócios.
- (vi) Pátio São Bernardo Shopping Ltda. (“Pátio São Bernardo”) - tem por objetivos: (a) a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em shopping centers e atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; e (b) a intermediação de negócios.
- (vii) Pátio Sertório Shopping Ltda. (“Pátio Sertório”) - tem por objetivos: (a) a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em shopping centers e atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; e (b) a intermediação de negócios.
- (viii) Pátio Uberlândia Shopping Ltda. (“Pátio Uberlândia”) - tem por objetivos: (a) a prestação de serviços, o planejamento, o desenvolvimento e a implantação de projetos imobiliários como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; e (b) a intermediação de negócios e estudos de mercado, podendo participar em outras companhias como sócia ou acionista.
- (ix) Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda. (“Pátio Londrina”) - tem por objetivos: (a) a prestação de serviços, o planejamento, o desenvolvimento e a implantação de projetos imobiliários como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; e (b) a intermediação de negócios e estudos de mercado, podendo participar em outras companhias como sócia ou acionista.
- (x) Pátio Goiânia Shopping Ltda. (“Pátio Goiânia”) - tem por objetivos: (a) a prestação de serviços, o planejamento, o desenvolvimento e a implantação de projetos imobiliários como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; e (b) a intermediação de negócios e estudos de mercado, podendo participar em outras companhias como sócia ou acionista.

## Notas Explicativas

- b) Unishopping Administradora Ltda. (“Unishopping Administradora”) - tem por objetivos a prestação de serviços de planejamento, instalação, desenvolvimento e administração de shopping centers, arrendamento, exploração e administração de áreas para estacionamento de veículos, administração de imóveis e serviços conexos. Em 31 de março de 2012, além de administrar os empreendimentos em que o Grupo tem participação, a Unishopping Administradora é controladora da Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda.
- c) Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda. (“Unishopping Consultoria”) - tem por objetivos a prestação de serviços de planejamento, instalação, desenvolvimento e administração de shopping centers, arrendamento, exploração e administração de áreas para estacionamento de veículos, administração de imóveis e serviços conexos. A Unishopping Consultoria é responsável por comercializar lojas de empreendimentos em que o Grupo tem participação.

Em 31 de março de 2012 e de 2011 e de 31 de dezembro de 2011, as controladas e coligadas da Companhia possuíam as seguintes participações em shopping centers:

Empreendedor	Shopping center	Fração ideal - %		
		31/03/12	31/12/11	31/03/11
Fundos de Investimento Imobiliário I e II	Shopping Parque D. Pedro	100,00	100,00	100,00
Pátio Penha	Shopping Center Penha	51,00	73,18	73,18
Pátio Penha	Shopping Plaza Sul	30,00	-	-
Pátio Boavista	Shopping Center Metrópole	100,00	100,00	100,00
Pátio Boavista	Boavista Shopping	100,00	100,00	100,00
Sierra Enplanta	Tivoli Shopping	30,00	30,00	30,00
Sierra Enplanta	Pátio Brasil Shopping	10,42	10,42	10,42
Sierra Enplanta	Franca Shopping	67,42	67,42	67,42
Pátio São Bernardo	Shopping Plaza Sul	30,00	30,00	30,00
Campo Limpo	Shopping Campo Limpo	20,00	20,00	20,00
Pátio Sertório	Shopping Manauara	100,00	100,00	100,00
Pátio Uberlândia	Uberlândia Shopping (**)	100,00	100,00	100,00
Pátio Londrina	Boulevard Londrina (*)	84,48	84,48	84,48
Pátio Goiânia	Goiânia Shopping (*)	100,00	100,00	100,00

(\*) Empreendimento em fase de implantação.

(\*\*) Inaugurado em 27 de março de 2012.

## 2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

### 2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias da Companhia compreendem:

- As informações contábeis intermediárias consolidadas elaboradas de acordo com o CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - “Interim Financial Reporting”, emitida pelo “International Accounting Standard Board - IASB” e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Contábeis Intermediárias.
- As informações contábeis intermediárias individuais da Companhia elaboradas de acordo com o CPC 21 - Demonstração Intermediária e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Contábeis Intermediárias.

## Notas Explicativas

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

As informações contábeis intermediárias individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas, coligadas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação societária brasileira vigente. Dessa forma, essas informações contábeis intermediárias individuais não são consideradas como estando conforme as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas informações contábeis intermediárias individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Companhia optou por apresentar essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado.

### 2.2. Base de elaboração

As informações contábeis intermediárias foram elaboradas com base no custo histórico como base de valor e ajustadas para refletir o valor justo de propriedades para investimentos e de determinados instrumentos financeiros contra o resultado do exercício. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

Conforme descrito no item 2.14, a partir de 1º de janeiro de 2012, a Companhia alterou a periodicidade de avaliação a valor justo das propriedades para investimentos de trimestral para semestral.

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação dessas informações contábeis intermediárias estão definidas a seguir. Essas práticas foram aplicadas de modo consistente no exercício anterior apresentado, com exceção da avaliação a valor justo das propriedades para investimentos.

O resumo das principais políticas contábeis adotadas pelo grupo é como segue:

### 2.3. Investimentos em controladas e coligadas

Os investimentos em controladas e coligadas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

Os investimentos em sociedades em que a Administração tenha influência significativa, ou nas quais participe com 20% ou mais do capital votante, ou que façam parte do mesmo grupo que estejam sob controle comum, também são avaliados pelo método de equivalência patrimonial (vide nota explicativa nº 8).

## Notas Explicativas

### 2.4. Bases de consolidação

As informações contábeis intermediárias consolidadas são elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas da CVM, sendo as principais descritas nos itens anteriores e incluem as informações contábeis intermediárias da Companhia e de suas controladas mencionadas a seguir. Na preparação das informações contábeis intermediárias consolidadas, os saldos entre as empresas foram eliminados, bem como o saldo do investimento da Companhia nas controladas. A participação dos acionistas não controladores foi destacada.

Em 31 de março 2012 e de 2011 e de 31 de dezembro de 2011, as empresas consolidadas são as seguintes:

	Participação no capital - %		
	<u>31/03/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>31/03/11</u>
Controladas diretas:			
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	99,99	99,99	99,99
Unishopping Administradora Ltda.	99,99	99,99	99,99
Controladas indiretas:			
Unishopping Administradora Ltda.	100,00	100,00	100,00
Fundos de Investimento Imobiliário I e II	51,00	51,00	51,00
Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99	99,99	99,99
Sierra Enplanta Ltda.	100,00	100,00	100,00
Pátio Boavista Shopping Ltda.	100,00	100,00	100,00
Pátio Penha Shopping Ltda.	100,00	100,00	100,00
Pátio São Bernardo Shopping Ltda.	100,00	100,00	100,00
Pátio Sertório Shopping Ltda.	100,00	100,00	100,00
Pátio Uberlândia Shopping Ltda.	100,00	100,00	100,00
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00	100,00	100,00
Pátio Goiânia Shopping Ltda.	100,00	100,00	100,00
Coligada não consolidada-			
Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	20,00	20,00	20,00

### 2.5. Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais.

### 2.6. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia são mensuradas usando a moeda do principal ambiente econômico, no qual a Companhia atua ("moeda funcional"). As informações contábeis intermediárias da Companhia e de suas controladas foram elaboradas tendo como moeda funcional e de apresentação o real (R\$).

## Notas Explicativas

### 2.7. Moeda estrangeira

Na elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, as transações em moeda estrangeira são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No fim de cada exercício, os itens monetários em moeda estrangeira são convertidos pelas taxas vigentes no fim do exercício. As variações cambiais sobre itens monetários são reconhecidas no resultado do exercício em que ocorrerem.

### 2.8. Caixa e equivalentes de caixa

Representados por contas bancárias disponíveis. As aplicações financeiras são investimentos com vencimento inferior a três meses a contar da data de contratação, constituídos de títulos de alta liquidez conversíveis em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor. Os saldos de aplicações financeiras estão demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

### 2.9. Aplicações financeiras vinculadas

A Companhia possui aplicações financeiras em Letra Financeira do Tesouro - LFT vinculadas a compromissos assumidos com o Banco Ourinvest S.A., conforme descrito na nota explicativa nº 29. Os saldos de aplicações financeiras estavam demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

### 2.10. Instrumentos financeiros

#### 2.10.1. Reconhecimento e mensuração

As operações com instrumentos financeiros são reconhecidas pelo valor de justo.

Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

#### 2.10.2. Classificação

Os instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas foram classificados nas seguintes categorias:

- a) Mensurados a valor justo por meio do resultado: ativos e passivos financeiros mantidos para negociação, ou seja, adquiridos ou originados principalmente com a finalidade de venda ou de recompra no curto prazo. São contabilizadas no resultado as variações de valor justo e os saldos são demonstrados ao valor justo.

## Notas Explicativas

- b) Empréstimos e recebíveis: instrumentos financeiros não derivativos com pagamentos ou recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em mercados ativos. São classificados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de elaboração das informações contábeis intermediárias, os quais são classificados como ativo não circulante. Os empréstimos e recebíveis da Companhia correspondem aos empréstimos a coligada e controladas, contas a receber de clientes e outras contas a receber.

### 2.11. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no fim de cada exercício. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas quando há evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Os critérios que a Companhia e suas controladas utilizam para determinar se há evidência objetiva de uma perda do valor recuperável de um ativo financeiro incluem:

- Dificuldade financeira significativa do emissor ou devedor.
- Violação de contrato, como uma inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal.
- Probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira.
- Extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução ao valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subseqüentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

### 2.12. Contas a receber

Registradas primeiramente pelos valores faturados com base nos contratos de aluguéis e de serviços prestados, ajustadas pelos efeitos decorrentes do reconhecimento de receita de aluguéis de forma linear apurada de acordo com o prazo previsto nos contratos.

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: provisão de 100% para os saldos de clientes com dívidas vencidas há mais de 120 dias.

## Notas Explicativas

Os saldos vencidos e renegociados são registrados pelos valores da renegociação, incluindo principal acrescido de encargos financeiros a serem cobrados de acordo com o novo prazo de recebimento. Simultaneamente, é registrada provisão adicional sobre os encargos financeiros incorridos e incluídos nas renegociações. Essa provisão é mantida até o efetivo recebimento das parcelas renegociadas.

As contas a receber não são ajustadas ao valor presente por não apresentarem efeito relevante nas demonstrações financeiras.

### 2.13. Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na nota explicativa nº 9, que consideram a vida útil-econômica estimada dos bens.

Os valores residuais e a vida-útil dos ativos são revisados anualmente e ajustados, caso apropriado.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

### 2.14. Propriedades para investimento

Representadas por terrenos e edifícios em shopping centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou valorização do capital, conforme divulgado na nota explicativa nº 10.

As propriedades para investimento em operação são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo os custos da transação. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo. As variações (ganhos ou perdas) resultantes de mudanças no valor justo de uma propriedade para investimento são reconhecidos no resultado do período no qual as mudanças ocorreram, especificamente em conta destacada no grupo “Receitas (despesas) operacionais”. As avaliações foram efetuadas por especialistas independentes externos utilizando o modelo de fluxo de caixa descontado a taxas praticadas pelo mercado.

A partir de 1º de janeiro de 2012, com o objetivo de reduzir custos operacionais, a Companhia revisou sua política de contábil de reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento. Como resultado, foi alterada a periodicidade de avaliação a valor justo de trimestral para semestral. Dessa forma, não estão contempladas nas informações contábeis intermediárias para o período de três meses findo em 31 de março de 2012, nenhum resultado decorrente da variação do valor justo das propriedades para investimentos.

As propriedades para investimento em construção são reconhecidas pelo custo, incluindo os encargos financeiros capitalizados durante a fase de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

## Notas Explicativas

O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros em capital fixo que aumentem o valor das propriedades e também não refletem os benefícios futuros relacionados derivados desses dispêndios futuros.

### 2.15. Intangível - consolidado

Ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumuladas. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

### 2.16. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis

Os bens do imobilizado, do intangível e de outros ativos não circulantes são avaliados periodicamente para identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou, ainda, sempre que eventos ou alterações significativas nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando houver perda, decorrente das situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável, nesse caso definido pelo valor em uso do ativo, utilizando a metodologia de fluxo de caixa descontado, essa perda é reconhecida no resultado do exercício.

### 2.17. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos de transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o exercício em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

### 2.18. Provisões

Reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Em 31 de março de 2012 e 31 de dezembro de 2011, as principais provisões constituídas pela Companhia e pelas controladas são:

#### 2.18.1. Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários

Constituída para as causas cujas probabilidades de perda são avaliadas como prováveis pelos assessores legais e pela Administração da Companhia e de suas controladas, considerando a natureza dos processos e a experiência dos assessores legais e da Administração em causas semelhantes. Os assuntos classificados como obrigações legais encontram-se provisionados, independentemente do desfecho esperado de causas que os questionem.

## Notas Explicativas

### 2.18.2. Provisão para remuneração variável

Constituída para cobrir os valores de bônus por desempenho atribuídos a alguns diretores da Companhia, os quais só são pagos três anos após a sua atribuição e desde que nessa data esses diretores estejam ainda trabalhando para a Companhia e suas controladas. Esses bônus são ajustados até a data do correspondente pagamento, de acordo com a variação anual do valor de mercado da Companhia e são reconhecidos de forma linear no resultado do exercício, ao longo de três anos (entre o ano da atribuição e o ano do pagamento), pelo montante bruto atribuído a esses diretores. O eventual ajuste posterior decorrente da variação do valor de mercado é registrado no resultado do período, quando incorrido.

### 2.19. Reconhecimento de receitas

As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o regime de competência. A receita de aluguéis é reconhecida de forma linear com base no prazo dos contratos de acordo com o CPC 06 - Operações de Arrendamento Mercantil, levando em consideração o reajuste contratual e a cobrança de 13º aluguel, sendo a receita de serviços reconhecida quando da efetiva prestação de serviços. As receitas de cessões de direitos a lojistas são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo do primeiro contrato de aluguel. As receitas derivam principalmente das seguintes atividades:

#### a) Aluguel

Refere-se à locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais como “stands” de venda. Inclui locação de espaços comerciais para publicidade e promoção. O aluguel de lojas a lojistas de shopping centers corresponde ao maior percentual das receitas da Companhia e de suas controladas.

#### b) Estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos.

#### c) Serviços

Referem-se à prestação de serviços de administração de bens e imóveis para os lojistas e proprietários de shopping centers e serviços de corretagem.

A Companhia recebe taxas de administração dos lojistas pela Administração das áreas comuns do shopping.

Os serviços de corretagem incluem a comercialização de espaços vagos e a identificação e o desenvolvimento de relacionamentos com lojistas em potencial, tais como cadeias de lojas, em cada caso, com o objetivo de minimizar o nível de vacância dos shopping centers. As taxas de administração são calculadas como um percentual do valor do aluguel cobrado com um locatário em potencial.

## Notas Explicativas

### d) Taxa de cessão de direitos de utilização de espaço imobiliário (estrutura técnica)

Refere-se às taxas de cessão dos novos lojistas em contraprestação às vantagens e aos benefícios obtidos pelos lojistas em decorrência do direito de coparticipação na infraestrutura oferecida pelos shopping centers, quando do lançamento de novos empreendimentos, da expansão de empreendimentos existentes ou do término do aluguel da loja.

O valor pago pelos novos lojistas é negociado com base no valor de mercado dos espaços alugados. Os novos lojistas geralmente pagam uma taxa maior pelas lojas com maior visibilidade e exposição nas áreas de maior circulação do shopping center.

### e) Taxas de transferência de locatário

Receitas provenientes das taxas pagas mediante a transferência de aluguel de um locatário para outro, em geral calculadas como um percentual do valor envolvido na transferência.

## 2.20. Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda é constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável anual. O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e fiscais, sobre os prejuízos fiscais e a base negativa de contribuição social, quando for provável a realização com lucros tributáveis futuros. Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e de 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, base negativa de contribuição social e diferenças temporárias e não estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

Os resultados do Fundo de Investimento Imobiliário I e II estão sujeitos à tributação nas empresas cotistas.

Quando aplicável, o imposto de renda e a contribuição social diferidos, calculados sobre os ajustes decorrentes da adoção das novas práticas contábeis advindas da adoção das IFRSs, foram registrados nas informações contábeis intermediárias da Companhia e de suas controladas.

## Notas Explicativas

No caso específico da variação do valor justo das propriedades para investimento, independentemente do regime de tributação utilizado pelas empresas controladas e coligada, foi constituído imposto diferido (passivo) utilizando a alíquota de 34% sobre essas variações, exceto para a propriedade incluída do Fundo de Investimento Imobiliário I e II, isenta de tributação, considerando como premissa que essas propriedades podem ser vendidas com apuração de ganho de capital.

### 2.21. Lucro líquido por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período da Companhia e a média ponderada das ações em circulação no respectivo período.

### 2.22. Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e pelas controladas, e sua distribuição durante determinado exercício, e é apresentada pela Companhia e pelas controladas, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas informações contábeis intermediárias individuais e como informação suplementar às informações contábeis intermediárias consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação informações contábeis intermediárias e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

### 2.23. Novas normas alterações e interpretações

a) Normas, interpretações e alterações de normas existentes que ainda não estão em vigor e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia.

As normas e alterações das normas existentes a seguir foram publicadas, mas não são obrigatórias para este exercício e não houve adoção antecipada dessas normas e alterações de normas por parte da Companhia:

Norma	Principais exigências	Data de entrada em vigor
IFRS 9 - Instrumentos Financeiros	Introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros. Esclarece outras questões referentes ao IAS 39. A IFRS 9 retém, mas simplifica, o modelo de mensuração e estabelece duas categorias de mensuração principais para os ativos financeiros: custo amortizado e valor justo. A base de classificação depende do modelo de negócios da entidade e das características contratuais do fluxo de caixa dos ativos financeiros. A orientação	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2015

**Notas Explicativas**

Norma	Principais exigências	Data de entrada em vigor
	incluída na IAS 39 sobre impairment dos ativos financeiros e contabilização de hedge continua a ser aplicada. Períodos anteriores não precisam ser reapresentados se uma entidade adotar a norma para os períodos iniciados ou a iniciar antes de 1º de janeiro de 2012. A Administração não espera impactos relevantes nas informações contábeis intermediárias consolidadas.	
IAS 28 - Investimentos em Coligadas e Controladas em Conjunto	Revisão da IAS 28 para incluir as alterações introduzidas pelos IFRSs 10, 11 e 12. Esclarece os conceitos de “Influência Significativa”, exemplos para aplicação do método de equivalência patrimonial e como realizar testes por impairment para coligadas e coligadas em conjunto.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IAS 27 - Demonstrações Separadas	Requerimentos da IAS 27 relacionados às informações contábeis intermediárias consolidadas são substituídos pela IFRS 10. Requerimentos para informações contábeis intermediárias separadas são mantidos. A Administração não espera impactos relevantes nas informações contábeis intermediárias consolidadas.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas	Substituiu a IAS 27 em relação aos requerimentos aplicáveis às informações contábeis intermediárias consolidadas e a SIC 12. A IFRS 10 determinou um único modelo de consolidação baseado em controle, independentemente da natureza do investimento. Adicionalmente, a IFRS 10 inclui uma nova definição de controle que contém três elementos: (a) poder sobre uma investida; (b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. A Administração não espera impactos relevantes nas informações contábeis intermediárias consolidadas.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013

**Notas Explicativas**

Norma	Principais exigências	Data de entrada em vigor
IFRS 11 - Contratos Compartilhados	Eliminou o modelo de consolidação proporcional para as entidades com controle compartilhado, mantendo apenas o modelo pelo método da equivalência patrimonial. Eliminou também o conceito de “ativos com controle compartilhado”, mantendo apenas “operações com controle compartilhado” e “entidades com controle compartilhado”. A Administração não espera impactos relevantes nas informações contábeis intermediárias consolidadas.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades	Expande os requerimentos de divulgações qualitativas que devem ser realizadas pela entidade em relação às participações em controladas, em acordos em conjunto ou entidades não consolidadas, que incluem julgamentos e premissas significativas para determinar se suas participações exercem controle, influência significativa ou a classificação dos acordos em conjunto entre “joint operations” e “joint ventures”, bem como outras informações sobre a natureza e extensão de restrições significativas e riscos associados. A administração acredita que essa norma não impactará relevantemente as informações contábeis intermediárias consolidadas.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 13 - Mensurações ao Valor Justo	Substitui e consolida todas as orientações e requerimentos relacionados à mensuração ao valor justo contidos nos demais pronunciamentos das IFRSs em um único pronunciamento. A IFRS 13 define valor justo, orienta como determinar o valor justo e os requerimentos de divulgação relacionados à mensuração do valor justo. Entretanto, ela não introduz nenhum novo requerimento ou alteração com relação aos itens que devem ser mensurados ao valor justo, os quais permanecem nos pronunciamentos originais. A administração acredita que essa norma não impactará relevantemente as informações contábeis intermediárias consolidadas.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013

## Notas Explicativas

Norma	Principais exigências	Data de entrada em vigor
IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras	As modificações à IAS 1 permitem apresentar o resultado e outro resultado abrangente e uma única demonstração ou em duas demonstrações separadas e consecutivas. No entanto, as modificações à IAS 1 exigem divulgações adicionais na seção de outro resultado abrangente de forma que os itens de outro resultado abrangente sejam agrupados em duas categorias: (a) itens que não serão reclassificados posteriormente no resultado e (b) itens que serão reclassificados posteriormente no resultado de acordo com determinadas condições. O imposto de renda sobre os itens de outro resultado abrangente será destinado da mesma forma. A administração acredita que essa norma não impactará relevantemente as informações contábeis intermediárias consolidadas.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC ainda não editou os respectivos pronunciamentos e modificações correlacionados às IFRSs novas e revisadas apresentadas acima. Em decorrência do compromisso do CPC e da Comissão de Valores Mobiliários - CVM de manter atualizado o conjunto de normas emitido com base nas atualizações feitas pelo International Accounting Standards Board - IASB, é esperado que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pela CVM até a data de sua aplicação obrigatória.

### 3. PRINCIPAIS ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS CRÍTICOS

Na aplicação das políticas contábeis da Companhia e das controladas, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

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.

A seguir, descrevemos os principais julgamentos e estimativas contábeis que a Administração da Companhia e das controladas entendem como relevantes na elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas:

## Notas Explicativas

- a) Valor das propriedades para investimentos: O valor justo das propriedades para investimento é determinado mediante avaliação do fluxo de caixa a valor presente de cada propriedade, avaliados por especialistas externos. A Administração da Companhia e das controladas usam o seu julgamento para escolher o método e definir as premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado existentes nas datas dos balanços.
- b) Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários: Conforme descrito na nota explicativa nº 2.18.1, a provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários é constituída para as causas cujas probabilidades de perda são avaliadas como prováveis pelos assessores legais e pela Administração da Companhia e de suas controladas, considerando a natureza dos processos e a experiência dos assessores legais e da Administração da Companhia em causas semelhantes. Os assuntos classificados como obrigações legais encontram-se provisionados, independentemente do desfecho esperado de causas que os questionem.
- c) Projeções preparadas para a realização do saldo de imposto de renda e contribuição social diferidos: A Companhia, com base em análises relativas às projeções operacionais plurianuais, reconheceu contabilmente créditos tributários relativos ao prejuízo fiscal e à base negativa de contribuição social de exercícios anteriores, bem como sobre as diferenças temporárias.

A manutenção dos créditos fiscais de prejuízos fiscais, imposto de renda e base negativa de contribuição social diferidos, está suportada em projeções financeiras preparadas pela Administração da Companhia e revisadas periodicamente, para os próximos dez anos, que visam determinar a recuperação dos saldos de prejuízos fiscais, base negativa de contribuição social e diferenças temporárias.

#### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>31/03/12</u>	<u>31/12/11</u>
Caixa	5	5	191	191
Bancos conta movimento	39	51	7.638	1.550
Aplicações financeiras (*)	<u>425.443</u>	<u>125.778</u>	<u>723.457</u>	<u>389.177</u>
Total	<u>425.487</u>	<u>125.834</u>	<u>731.286</u>	<u>390.918</u>

- (\*) Em 31 de março de 2012, as aplicações financeiras são de liquidez imediata, remuneradas pela taxa média ponderada 102,7% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (102,2% em 31 de dezembro de 2011).

**Notas Explicativas**

## 5. CONTAS A RECEBER, LÍQUIDAS E OUTROS CRÉDITOS

Contas a receber

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/12</u>	<u>31/12/11</u>
Aluguéis	30.965	34.025
Cessões de direitos a receber (a)	<u>439</u>	<u>399</u>
Total do contas a receber faturado	31.404	34.424
Receitas de aluguel a faturar (b)	<u>11.139</u>	<u>10.808</u>
Total do contas a receber faturado e a faturar	42.543	45.232
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(10.173)</u>	<u>(9.727)</u>
Total	<u>32.370</u>	<u>35.505</u>
Circulante	(21.231)	(24.690)
Não circulante	<u>11.139</u>	<u>10.815</u>

(a) Representam os valores a receber pela cessão do direito de utilização dos pontos comerciais nos shopping centers, também conhecidos por “estrutura técnica”.

(b) Representam o efeito das receitas de aluguéis a faturar, reconhecidas de forma linear de acordo com o prazo dos contratos.

O saldo consolidado de contas a receber faturado em 31 de março de 2012 e de 31 de dezembro de 2011, por período de vencimento, está apresentado a seguir:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/12</u>	<u>31/12/11</u>
A vencer	<u>17.669</u>	<u>24.233</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	1.547	714
Entre 31 e 60 dias	1.151	497
Entre 61 e 90 dias	758	413
Entre 91 e 180 dias	444	1.115
Há mais de 180 dias	<u>9.835</u>	<u>7.452</u>
Subtotal	<u>13.735</u>	<u>10.191</u>
Total	<u>31.404</u>	<u>34.424</u>

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa para os trimestres findos 31 de março de 2012 e de 2011, é como segue:

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(9.727)
Constituições no período	<u>(446)</u>
Saldo em 31 de março de 2012	<u>(10.173)</u>

**Notas Explicativas**

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2010	(9.985)
Constituições no período	<u>(580)</u>
Saldo em 31 de março de 2011	<u>(10.565)</u>

Outros créditos

Adicionalmente, em 31 de março de 2012 e em 31 de dezembro de 2011, o saldo da conta “Outros créditos” está composto como segue:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/12</u>	<u>31/12/11</u>
Valores a receber do Banco Ourinvest S.A. (a)	833	833
Contrato de mútuo com lojista (b)	349	592
Outros valores a receber de condomínios	916	1.231
Valores a receber da operação de estacionamento	1.522	1.748
Férias, 13º salário e outros adiantamentos a funcionários	136	189
Outros	<u>183</u>	<u>1.211</u>
Total	<u>3.939</u>	<u>5.804</u>
Circulante	<u>(3.106)</u>	<u>(4.971)</u>
Não circulante	<u>833</u>	<u>833</u>

(a) Em 31 de março de 2012, a controlada Sierra Investimentos Brasil Ltda. tem a receber do Banco Ourinvest S.A. o montante de R\$833 a título do compromisso firmado no dia 29 de outubro de 2009 (vide nota explicativa nº 29).

(b) Refere-se a contrato de mútuo com lojista. Sobre o valor contratado incidem encargos financeiros correspondentes à variação anual do CDI acrescido de “spread” de 2,44% ao ano. Esse contrato está sendo recebido em 24 parcelas mensais desde agosto de 2010. Em 31 de março de 2012, a controlada Pátio Sertório Shopping Ltda. tem 4 parcelas remanescentes desse contrato a receber.

**6. IMPOSTOS A RECUPERAR**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>31/03/12</u>	<u>31/12/11</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	2.979	4.136	13.889	15.980
Contribuição social a recuperar - Lei nº 10.833/03	13	13	528	667
Outros	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>140</u>	<u>118</u>
Total	<u>2.993</u>	<u>4.150</u>	<u>14.557</u>	<u>16.765</u>

Os impostos a recuperar foram gerados a partir das operações da Companhia e de suas controladas e não dependem de decisões judiciais ou administrativas para a sua realização.

## Notas Explicativas

### 7. EMPRÉSTIMOS AOS CONDOMÍNIOS

Representam valores adiantados aos condomínios dos shopping centers para cobrir deficiências de caixa, notadamente decorrentes de inadimplência. Os valores serão recuperados à medida que houver o recebimento das parcelas condominiais e conforme a disponibilidade de caixa dos condomínios.

<u>Empresa controlada</u>	<u>Condomínio</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>31/03/12</u>	<u>31/12/11</u>
Pátio Boavista	Condomínio Shopping Boavista	5	8
Pátio São Bernardo	Condomínio Shopping Center Plaza Sul	125	125
Pátio Penha	Condomínio Shopping Center Penha	<u>177</u>	<u>195</u>
Total		<u>307</u>	<u>328</u>

Esses empréstimos são considerados como transações com partes relacionadas.

Os valores adiantados vêm sendo recebidos de acordo com a disponibilidade de caixa dos condomínios e a Administração não prevê problemas com a realização desses valores.

### 8. INVESTIMENTOS

	<u>Quantidade de cotas possuídas</u>	<u>Capital social - participação - %</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Lucro (prejuízo) líquido do período</u>	<u>Resultado da equivalência patrimonial</u>	<u>Saldo do investimento</u>
<u>31 de março de 2012</u>						
<u>Controladora</u>						
Controladas:						
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	936.912.172	100,00	1.841.156	21.928	21.928	1.841.156
Unishopping Administradora Ltda.	10.910.860	100,00	<u>7.889</u>	<u>(68)</u>	<u>(68)</u>	<u>7.889</u>
Total			<u>1.849.045</u>	<u>21.860</u>	<u>21.860</u>	<u>1.849.045</u>
<u>Consolidado</u>						
Coligada indireta-						
Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	41.537.062	20,00	<u>132.857</u>	<u>4.311</u>	<u>862</u>	<u>26.571</u>
<u>31 de dezembro de 2011</u>						
<u>Controladora</u>						
Controladas:						
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	936.912.172	100,00	1.819.228	211.058	211.058	1.819.228
Unishopping Administradora Ltda.	10.910.860	100,00	<u>7.957</u>	<u>6.015</u>	<u>6.015</u>	<u>7.957</u>
Total			<u>1.827.185</u>	<u>217.073</u>	<u>217.073</u>	<u>1.827.185</u>
<u>Consolidado</u>						
Coligada indireta-						
Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	41.537.062	20,00	<u>130.784</u>	<u>38.871</u>	<u>7.774</u>	<u>26.157</u>

**Notas Explicativas**Mutações dos investimentos para os trimestres findos em 31 de março de 2012 e de 2011

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2011	1.827.185	26.157
Equivalência patrimonial	21.860	862
Dividendos recebidos	-	(448)
Saldos em 31 de março de 2012	<u>1.849.045</u>	<u>26.571</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2010	1.352.695	19.033
Aumento de capital	6.300	-
Equivalência patrimonial	60.651	1.345
Dividendos recebidos	-	(250)
Saldos em 31 de março de 2011	<u>1.419.646</u>	<u>20.128</u>

## 9. IMOBILIZADO

		<u>31/03/12</u>		
		<u>Consolidado</u>		
	<u>Taxa anual de depreciação - %</u>	<u>Custo</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Valor residual</u>
Instalações	10	2.747	(2.648)	99
Móveis e utensílios	10	921	(422)	499
Máquinas e equipamentos	10	647	(235)	412
Equipamentos de informática	20	2.509	(1.693)	816
Veículos	20	2.258	(747)	1.511
Outros	20	<u>42</u>	<u>(39)</u>	<u>3</u>
Subtotal		9.124	(5.784)	3.340
Imobilizado em andamento	-	892	-	892
Adiantamentos a fornecedores	-	<u>320</u>	-	<u>320</u>
Total		<u>10.336</u>	<u>(5.784)</u>	<u>4.552</u>

		<u>31/12/11</u>		
		<u>Consolidado</u>		
	<u>Taxa anual de depreciação - %</u>	<u>Custo</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Valor Residual</u>
Instalações	10	2.747	(2.540)	207
Móveis e utensílios	10	920	(402)	518
Máquinas e equipamentos	10	623	(219)	404
Equipamentos de informática	20	2.501	(1.631)	870
Veículos	20	2.166	(634)	1.532
Outros	20	<u>41</u>	<u>(38)</u>	<u>3</u>
Subtotal		8.998	(5.464)	3.534
Imobilizado em andamento	-	1.979	-	1.979
Adiantamentos a fornecedores	-	<u>459</u>	-	<u>459</u>
Total		<u>11.436</u>	<u>(5.464)</u>	<u>5.972</u>

**Notas Explicativas**Movimentação do ativo imobilizado em operação para os trimestres findos em 31 de março de 2012 e de 2011

	Consolidado						Total
	Instalações	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Equipamentos de informática	Veículos	Outros	
Saldos em 31 de dezembro de 2011	207	518	404	870	1.532	3	3.534
Adições	-	1	24	8	115	1	149
Depreciação	(108)	(20)	(16)	(62)	(136)	(1)	(343)
Saldos em 31 de março de 2012	<u>99</u>	<u>499</u>	<u>412</u>	<u>816</u>	<u>1.511</u>	<u>3</u>	<u>3.340</u>

	Consolidado						Total
	Instalações	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Equipamentos de informática	Veículos	Outros	
Saldos em 31 de dezembro de 2010	583	411	265	446	1.601	5	3.311
Adições	-	39	128	112	131	-	410
Depreciação	(168)	(16)	(12)	(50)	(99)	(2)	(347)
Saldos em 31 de março de 2011	<u>415</u>	<u>434</u>	<u>381</u>	<u>508</u>	<u>1.633</u>	<u>3</u>	<u>3.374</u>

**10. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO**

De acordo com o pronunciamento CPC 28, as propriedades mantidas para auferir aluguel e/ou valorização de capital podem ser registradas como propriedade para investimento. As propriedades para investimento foram inicialmente mensuradas pelo seu custo. A Administração da Companhia decidiu por adotar o método de valor justo para melhor refletir o seu negócio, a partir de 1º de janeiro de 2009.

A mensuração e a variação do valor justo são realizadas nas datas dos balanços.

	Consolidado	
	31/03/12	31/12/11
Propriedades para investimento em operação	2.638.686	2.338.796
Propriedades para investimento em construção	<u>247.490</u>	<u>437.254</u>
Total	<u>2.886.176</u>	<u>2.776.050</u>

Movimentação para os trimestres findos em 31 de março de 2012 e de 2011

	Consolidado		
	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2011	2.338.796	437.254	2.776.050
Adições	79.700	41.458	121.158
Baixa - venda da participação Shopping Penha (d)	(11.032)	-	(11.032)
Transferências (e)	<u>231.222</u>	<u>(231.222)</u>	-
Saldos em 31 de março de 2012	<u>2.638.686</u>	<u>247.490</u>	<u>2.886.176</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2010	1.983.960	197.452	2.181.412
Adições	13.487	43.835	57.322
Variação do valor justo das propriedades	<u>70.485</u>	<u>602</u>	<u>71.087</u>
Saldos em 31 de março de 2011	<u>2.067.932</u>	<u>241.889</u>	<u>2.309.821</u>

## Notas Explicativas

### Observações:

- (a) A propriedade de parte dos imóveis que integram os empreendimentos Shopping Center Penha e Shopping Boavista está pendente de registro no Cartório de Registro de Imóvel. O valor total desses imóveis, contabilizado como propriedade para investimentos em 31 de março de 2012 e 31 de dezembro de 2011, é de R\$234.466.
- (b) Em 13 de setembro de 2010, a controlada, Pátio Londrina Shopping Ltda., adquiriu 77,6% de um terreno situado na cidade de Londrina para futura construção do empreendimento imobiliário do Boulevard Londrina Shopping, no montante de R\$25.000. Nessa operação, como forma de pagamento, foi assumido o compromisso de entrega da fração ideal equivalente a 11,36% do referido empreendimento.
- (c) Em 27 de janeiro de 2012 a controlada Pátio Penha adquiriu, por meio de um acordo de Permuta com Torna firmado com a CSHG Brasil Shopping FII, 30% (trinta por cento) de participação adicional no Shopping Plaza Sul, em troca de uma participação minoritária no Shopping Penha e outra parte, em dinheiro, no valor de R\$63.701 (valor original) a ser pago em 42 parcelas iguais e consecutivas de R\$1.522 (valor original), atualizados pelo CDI - Certificado de Depósito Bancário, a partir de 27 de fevereiro de 2012.

Como resultado dessa transação, a controlada Pátio Penha auferiu uma perda R\$807, o qual está registrado na rubrica “Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas”, na demonstração do resultado do período.

Com a transação, a Companhia reduziu sua participação no Shopping Penha de 73,18% para 56,06%, permanecendo com o controle deste shopping.

- (d) Em 6 de fevereiro de 2012 a controlada Pátio Penha vendeu participação minoritária de 5,06% do Shopping Penha à CSHG Brasil Shopping FII pelo montante de R\$11.514, recebido em espécie. Com a transação, a controlada Pátio Penha reduziu sua participação no Shopping Penha de 56,06% para 51,0%, ainda assim mantendo o controle deste shopping.

Como resultado dessa transação, a controlada Pátio Penha auferiu um ganho de R\$482, registrado na rubrica “Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas”, na demonstração do resultado do período.

- (e) Em 28 de março de 2012 foi inaugurado o empreendimento Uberlândia Shopping, o 11º Shopping Center da Companhia, com 45,3 mil m<sup>2</sup> de ABL (Área Bruta Locável) e 201 lojas, tornando-se o terceiro maior empreendimento do portfólio da Companhia.

### Metodologia para determinação do valor justo

O valor justo de cada propriedade para investimento em operação e em construção foi determinado através de avaliação reportada à data, efetuada por uma entidade especializada e independente (Cushman & Wakefield).

A avaliação dessas propriedades para investimento é preparada semestralmente a partir de 1º de janeiro de 2012, de acordo com os “Practice Statements” do “RICS Appraisal and Valuation Manual” publicado pelo “The Royal Institution of Chartered Surveyors” (“Red Book”), sediado na Inglaterra.

## Notas Explicativas

A metodologia adotada para determinar o valor de mercado (valor justo) das propriedades para investimento em operação envolve a elaboração de premissas relacionadas a projeções de ganhos e perdas para dez anos de cada shopping, adicionadas ao valor residual, que corresponde a uma perpetuidade calculada com base nos ganhos líquidos do 11º ano e uma taxa de rentabilidade de mercado (“exit yield” ou “cap rate”). Para o cálculo da perpetuidade foi considerada uma taxa de crescimento real de 0,0%. Essas projeções são descontadas para a data base da avaliação a uma taxa de desconto de mercado. As projeções não são previsões do futuro mas apenas refletem a melhor estimativa do avaliador quanto à atual visão do mercado relativamente às receitas e aos custos futuros de cada propriedade. A taxa de rentabilidade e a taxa de desconto são definidas de acordo com o mercado de investimento local e institucional, sendo a razoabilidade do valor de mercado obtida de acordo com a metodologia anteriormente mencionada, igualmente testada também em termos da taxa de rentabilidade inicial, obtida com o rendimento líquido estimado para o 1º ano das projeções.

Na avaliação das propriedades para investimento, foram igualmente tomadas em conta algumas premissas que, de acordo com a classificação do “Red Book”, são consideradas especiais, nomeadamente, em relação a shoppings inaugurados recentemente, nos quais não foram consideradas despesas de investimento eventualmente ainda devidas, em virtude desses montantes já estarem devidamente contemplados nas Informações Contábeis Intermediárias.

O valor justo das propriedades para investimento em construção, em 31 de dezembro de 2011, foi obtido descontando ao valor justo da propriedade à data de abertura, calculado através da metodologia anteriormente descrita, e ainda o valor do investimento necessário para terminar a construção é ponderado por uma taxa de risco determinada pelo avaliador para a propriedade em causa.

As premissas utilizadas em 31 de dezembro de 2011 para a avaliação do valor justo anteriormente mencionadas estão descritas a seguir:

31/12/11			
Dez anos - “discount rate”		Dez anos - “Exit yield”	
Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
12,75%	14,00%	8,25%	9,50%

### 11. INTANGÍVEL

	Taxa anual de amortização - %	Consolidado	
		31/03/12	31/12/11
Software	20	2.820	2.153
Amortização acumulada (*)		(667)	(571)
Total		<u>2.153</u>	<u>1.582</u>

(\*) No trimestre findo em 31 de março de 2012, a despesa de amortização do custo de aquisição dos softwares no montante de R\$96 (R\$56 em 31 de março de 2011) foi registrada na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado.

**Notas Explicativas**Mutação do intangível para os trimestres findos em 31 de março de 2012 e de 2011

	Consolidado		
	Custo	Amortização	Total, líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2011	2.153	(571)	1.582
Adições	<u>667</u>	<u>(96)</u>	<u>571</u>
Saldos em 31 de março de 2012	<u>2.820</u>	<u>(667)</u>	<u>2.153</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2010	1.206	(333)	873
Adições	<u>137</u>	<u>(56)</u>	<u>81</u>
Saldos em 31 de março de 2011	<u>1.343</u>	<u>(389)</u>	<u>954</u>

**12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

<u>Empréstimo nacional</u>	Vencimento final	Consolidado	
		31/03/12	31/12/11
Banco do Amazonas S.A. - BASA (a)	10/12/20	131.617	130.073
Banco Itaú BBA S.A. (b)	21/10/15	16.402	17.532
Banco Itaú BBA S.A. (c)	17/10/16	23.827	24.362
Banco Bradesco S.A. (d)	26/10/25	52.651	53.842
Banco Bradesco S.A. (e)	27/10/25	78.096	71.767
Banco Itaú BBA S.A. (f)	10/05/18	54.832	53.315
Banco Santander S.A. (g)	22/06/23	48.543	-
Total		<u>405.968</u>	<u>350.891</u>
Circulante		<u>(25.886)</u>	<u>(17.619)</u>
Não circulante		<u>380.082</u>	<u>333.272</u>

- (a) Em 17 de dezembro de 2008, a empresa controlada Pátio Sertório captou empréstimo de R\$90.315 do Banco do Amazonas S.A - BASA para financiamento das obras de construção do Shopping Manauara. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2009, foram captadas novas parcelas, totalizando R\$21.985. Os empréstimos foram captados por uma taxa fixa de 10% ao ano, com a possibilidade de um desconto de 15% nessa taxa, caso o pagamento seja efetuado pontualmente na data do vencimento, e possuem carência de 48 meses, período em que serão pagos apenas 50% dos juros incorridos. O saldo remanescente de juros provisionados será pago após o período de carência com as parcelas do principal. Como garantia pelo empréstimo foi apresentado imóvel do Shopping Manauara. A Companhia e a controlada Sierra Investimentos Brasil Ltda. foram avalistas dessa operação.
- (b) Em 16 de novembro de 2010, a empresa controlada Sierra Investimentos Brasil Ltda. captou R\$20.000 do Banco Itaú BBA S.A. para capital de giro. O empréstimo foi captado com juros médios atrelados ao CDI mais 2,85% ao ano. A Companhia foi a avalista da operação. Como garantias, foram apresentados: (i) imóvel do Shopping Metrôpole; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis líquidos dos Shopping Metrôpole. Esse empréstimo possui período de carência de seis meses para o pagamento da primeira parcela do principal.

## Notas Explicativas

- (c) Em 16 de novembro de 2010, a empresa controlada Pátio Boavista Shopping Ltda. captou R\$27.000 do Banco Itaú BBA S.A. para capital de giro. O empréstimo foi captado com juros médios atrelados ao CDI mais 3,3% ao ano. A Companhia foi a avalista da operação. Como garantias, foram apresentados: (i) imóvel do Shopping Metrôpole; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis líquidos dos Shopping Metrôpole. Esse empréstimo possui período de carência de seis meses para o pagamento da primeira parcela do principal.
- (d) Nos meses de junho de 2011 a março de 2012, a empresa controlada Pátio Londrina Shopping Ltda. captou R\$54.375 do Banco Bradesco S.A. para financiamento das obras de construção do Shopping Londrina. Esse financiamento no valor total de R\$120.000 foi captado por uma taxa fixa de Taxa Referencial - TR mais 10,90% ao ano. O prazo de contrato é de 15 anos, com período de carência de dois anos para a parcela de principal. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 155 parcelas mensais e sucessivas. O imóvel do Shopping Londrina é a garantia dada pelo empréstimo. A Companhia é fiadora dessa operação.
- (e) Nos meses de agosto de 2010 a março de 2012, a empresa controlada Pátio Uberlândia Shopping Ltda. captou R\$77.152 do Banco Bradesco S.A. para financiamento das obras de construção do Shopping Uberlândia. Esse financiamento no valor total de R\$81.200 foi captado por uma taxa fixa de Taxa Referencial - TR mais 11,30% ao ano. O prazo de contrato é de 15 anos, com período de carência de dois anos para a parcela de principal. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 156 parcelas mensais e sucessivas. O imóvel do Shopping Uberlândia é garantia dada pelo empréstimo. A Companhia é fiadora dessa operação.
- (f) Em 29 de junho de 2011, a empresa controlada Pátio Boavista Shopping Ltda. captou R\$52.651 do Banco Itaú BBA S.A. para financiamento das obras de expansão do Shopping Metrôpole. Esse financiamento foi captado por uma taxa fixa de Taxa Referencial - TR mais 10,30% ao ano. O prazo de contrato é de 7 anos, com período de carência de 12 meses para a parcela de principal. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 72 parcelas mensais e sucessivas. A Companhia foi a avalista da operação. Como garantias, foram apresentados: (i) imóvel do Shopping Metrôpole; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis líquidos do Shopping Metrôpole.
- (g) Em 22 de março de 2012, a empresa controlada Pátio Goiânia Shopping Ltda. captou R\$48.426 do Banco Santander (Brasil) S.A. para financiamento das obras de construção do Shopping Goiânia. Esse financiamento no valor total de R\$200.000 foi captado por uma taxa fixa de Taxa Referencial - TR mais 11,00% ao ano. O prazo de contrato é de 11 anos, com período de carência de 24 meses para a parcela principal. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 111 parcelas mensais e sucessivas. O imóvel do Shopping Goiânia é garantia dada pelo empréstimo. A Companhia é fiadora dessa operação.

### Cláusulas contratuais (“covenants”)

Os contratos de empréstimos contratados pela Companhia e por suas controladas, descritos anteriormente, não preveem a manutenção de índices financeiros para endividamento, cobertura de despesas com juros, etc.

**Notas Explicativas**Mutação dos empréstimos e financiamentos para os trimestres findos em 31 de março de 2012 e de 2011

Saldo em 31 de dezembro de 2011	350.891
Novas captações	55.578
Pagamentos - principal	(2.338)
Pagamentos - juros	(7.426)
Encargos financeiros capitalizados em propriedades para investimento em construção	3.613
Encargos financeiros apropriados no resultado	<u>5.650</u>
Saldo em 31 de março de 2012	<u>405.968</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2010	201.848
Novas captações	8.900
Pagamentos - juros	(4.959)
Encargos financeiros capitalizados em propriedades para investimento em construção	2.230
Encargos financeiros apropriados no resultado	<u>4.286</u>
Saldo em 31 de março de 2011	<u>212.305</u>

A composição do saldo da rubrica “Empréstimos e financiamentos” classificados como não circulante em 31 de março de 2012, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2013	35.182
2014	48.605
2015	49.543
2016	45.060
2017	40.560
2018 - 2022	129.771
2023 - 2025	<u>31.361</u>
Total	<u>380.082</u>

**13. DEBÊNTURES**

<u>Debêntures</u>	<u>Vencimento final</u>	<u>Controladora e Consolidado</u>	
		<u>31/03/12</u>	<u>31/12/11</u>
Títulos - 1ª série	15/02/17	94.595	-
Títulos - 2ª série	15/02/19	<u>202.902</u>	-
Total		<u>297.497</u>	-
Circulante		<u>(4.080)</u>	-
Não circulante		<u>293.417</u>	-

Em 15 de fevereiro de 2012 a Companhia emitiu 30.000 (trinta mil) debêntures, não conversíveis em ações, em duas séries, com valor unitário de R\$10 cada, totalizando R\$300.000. Após o procedimento de coleta de intenções de investimento (“bookbuilding”), realizado em 2 de março de 2012, que definiu os juros remuneratórios das debêntures, a alocação das séries ficou disposta conforme abaixo:

## Notas Explicativas

- 1ª série: 9.550 debêntures, totalizando R\$95.500, a uma taxa anual variável equivalente a CDI + 0,96%, com prazo de vencimento final de 5 anos. A remuneração será paga semestralmente.
- 2ª série: 20.450 debêntures, totalizando R\$204.500, a uma taxa anual variável equivalente a IPCA + 6,25%, com prazo de vencimento final de 7 anos. A remuneração será paga anualmente.

A composição das debêntures, registradas no passivo circulante e não circulante, é como segue:

	<u>R\$</u>
Principal	300.000
Encargos	4.080
Custo de captação a amortizar	<u>(6.583)</u>
	<u>297.497</u>

O cronograma de amortização do valor principal das debêntures, classificados no passivo não circulante, é como segue:

	<u>R\$</u>
2016 (amortização de 50% da 1ª série)	47.750
2017 (amortização de 50% da 1ª série)	47.750
2018 (amortização de 50% da 2ª série)	102.250
2019 (amortização de 50% da 2ª série)	<u>102.250</u>
	<u>300.000</u>

### Cláusulas restritivas contratuais (“covenants”)

A Companhia possui cláusulas restritivas contratuais na escritura de emissão das debêntures que são relacionadas, principalmente, com índices financeiros. Em 31 de março de 2012, todas as cláusulas restritivas foram integralmente cumpridas pela Companhia.

## 14. CONTAS A PAGAR - COMPRA DE ATIVO

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/12</u>	<u>31/12/11</u>
Aquisição de participação em Shopping Center (a)	60.332	-
Aquisição de terreno (b)	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
Total	<u>85.332</u>	<u>25.000</u>
Circulante	<u>(41.193)</u>	<u>(25.000)</u>
Não circulante	<u>44.139</u>	<u>-</u>

- (a) Conforme mencionado na nota explicativa nº 10 c), o saldo a pagar refere-se a operação de permuta de ativo com torna. Esse contas a pagar será liquidado em 42 parcelas iguais e consecutivas de R\$1.522 (valor original), atualizadas pelo CDI - Certificado de Depósito Bancário. Em 31 de março de 2012, permanecem 39 parcelas em aberto.

## Notas Explicativas

- (b) Conforme mencionado na nota explicativa nº 10 b), o valor a pagar refere-se ao terreno situado na cidade de Londrina. Como forma de pagamento foi assumido o compromisso de entrega da fração ideal equivalente a 11,36% do empreendimento imobiliário do Boulevard Londrina.

### 15. ESTRUTURA TÉCNICA - CONSOLIDADO

<u>Controlada</u>	<u>Shopping</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>31/03/12</u>	<u>31/12/11</u>
Pátio Boavista	Boavista	2.270	2.280
Pátio Sertório	Manauara	10.147	11.062
Pátio Uberlândia	Uberlândia Shopping	7.638	6.292
Pátio Londrina	Boulevard Londrina	5.095	3.994
Pátio Goiânia	Passeio das Águas	893	365
Fundo de Investimento Imobiliário I	Parque D. Pedro	1.778	1.725
Fundo de Investimento Imobiliário II	Parque D. Pedro	<u>315</u>	<u>308</u>
Total		<u>28.136</u>	<u>26.026</u>
Circulante		<u>(5.575)</u>	<u>(5.540)</u>
Não circulante		<u>22.561</u>	<u>20.486</u>

Refere-se aos contratos de cessão de direitos de utilização do espaço imobiliário, devidos pelos lojistas a partir da assinatura do contrato de aluguel dos pontos comerciais. Principalmente no lançamento de novos empreendimentos, em expansões ou quando alguma loja é retornada, os novos lojistas pagam pelo direito de utilização dos pontos comerciais nos shopping centers. Esses valores são negociados com base no valor de mercado desses pontos.

Esses valores são faturados de acordo com o prazo previsto em contrato, em até 60 meses, e são reconhecidos de forma linear no resultado do período de acordo com o prazo contratual.

### 16. PROVISÃO PARA RISCOS CÍVEIS, TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIOS

A Companhia e suas controladas são partes em processos judiciais, perante diferentes tribunais e instâncias, de natureza cível, tributária, trabalhista e previdenciária. A Administração da Companhia, com base na opinião de seus assessores legais, constituiu provisão para aquelas causas cujo desfecho desfavorável é avaliado como provável. A composição dos riscos provisionados é como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>31/03/12</u>	<u>31/12/11</u>
Trabalhistas e previdenciárias (a)	-	-	5.426	5.375
Tributárias (b)	1.907	1.879	3.499	3.455
Cíveis (c)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.738</u>	<u>1.455</u>
Total	<u>1.907</u>	<u>1.879</u>	<u>10.663</u>	<u>10.285</u>

## Notas Explicativas

A movimentação da provisão para os trimestres findos em 31 de março de 2012 e de 2011 é como segue:

	Consolidado			Total
	Trabalhistas e previdenciárias (a)	Tributárias (b)	Cíveis (c)	
Saldos em 31 de dezembro de 2011	5.375	3.455	1.455	10.285
Constituição	630	-	305	935
Atualização monetária	60	44	85	189
Reversão/pagamentos	<u>(639)</u>	<u>-</u>	<u>(107)</u>	<u>(746)</u>
Saldos em 31 de março de 2012	<u>5.426</u>	<u>3.499</u>	<u>1.738</u>	<u>10.663</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2010	6.306	3.982	618	10.906
Constituição	-	-	463	463
Atualização monetária	61	48	6	115
Reversão/pagamentos	<u>(350)</u>	<u>(428)</u>	<u>-</u>	<u>(778)</u>
Saldos em 31 de março de 2011	<u>6.017</u>	<u>3.602</u>	<u>1.087</u>	<u>10.706</u>

### (a) Trabalhistas e previdenciárias

Em 31 de março de 2012, a controladora não figurava como parte em nenhum processo judicial trabalhista. Contudo, algumas das controladas figuravam como parte em nove reclamações trabalhistas (onze em 31 de dezembro de 2011), cujo risco é estimado no valor de R\$822 (R\$562 em 31 de dezembro de 2011) e foi avaliado como probabilidade de perda provável pelos assessores legais.

Para os riscos previdenciários, a Companhia mantém a provisão de R\$4.604, em 31 de março de 2012 (R\$4.813 em 31 de dezembro de 2011) de acordo com a recomendação de seus assessores legais externos, que estimam que a probabilidade de perda, em eventual demanda, é provável.

### (b) Tributárias

#### (b.1) IRRF, CIDE, CPMF e CADE

A Companhia busca suspender a exigibilidade de IRRF, Contribuição de Intervenção no Domínio Econômico - CIDE e Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira - CPMF em pagamentos ao exterior. Os valores de tais processos correspondem ao total de R\$3.089 (R\$3.045 em 31 de dezembro de 2011), que estão depositados em juízo e provisionados, tendo em vista que a chance de perda de tais processos é avaliada como provável.

Os processos referentes a CIDE e IRRF aguardam julgamento em primeira e segunda instâncias, respectivamente.

## Notas Explicativas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, o processo da CPMF sobre pagamentos ao exterior foi julgado de forma desfavorável à controlada Sierra Investimentos Brasil Ltda. Em caráter definitivo. Essa decisão não representará nenhum desembolso para a Companhia, tendo em vista que as custas judiciais já foram pagas e não há condenação a honorários de sucumbência por se tratar de mandado de segurança. Atualmente, a controlada Sierra Investimentos aguarda a conversão em renda do depósito judicial, no montante de R\$1.182 para extinção do crédito tributário.

Adicionalmente, a controlada Sierra Investimentos mantém registrada provisão para risco e depósito judicial no montante de R\$410 correspondente à multa administrativa aplicada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica - CADE. Em 31 de março de 2012, esse processo já havia sido transitado em julgado. Atualmente, a controlada Sierra Investimentos aguarda o levantamento dos referidos depósitos judiciais pelo CADE para liquidação da multa citada, sem impacto no resultado.

### (c) Cíveis

As controladas da Companhia figuram como parte em diversas ações judiciais, decorrentes das atividades comerciais regulares, como rés, destacando-se as ações de cunho indenizatório, rescisão contratual, renovatórias e revisionais de aluguéis das lojas e dos shopping centers.

Como autora, as controladas da Companhia figuram em ações que tratam, em sua maioria, de despejos (falta de pagamento e infrações contratuais), execuções e cobranças, de um modo geral.

A Companhia e suas controladas estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis, trabalhistas e previdenciários surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo risco de perda avaliado como possível. O montante desses processos, em 31 de março de 2012, é de R\$26.944 (R\$27.946 em 31 de dezembro de 2011).

Merece destaque a ação promovida desde 3 de julho de 2009, pela controlada Pátio Sertório Shopping Ltda., contra a R.D. Comércio e Engenharia Ltda. Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais, objetivando o recebimento de indenização por inexecução e vícios na construção do Manauara Shopping. Atualmente o processo está em fase de produção de provas, tendo sido determinada prova pericial. Para essa ação não foi quantificado o valor de eventual indenização.

Adicionalmente, em conexão com o referido processo ativo, a controlada Pátio Sertório Shopping Ltda. É parte passiva de um processo movido pela R.D. Comércio e Engenharia Ltda., que tem por objetivo o recebimento da quantia de R\$11.112 (R\$13.924 atualizados até 31 de março de 2012) pela execução da obra do Manauara Shopping.

Os referidos processos foram avaliados pelos assessores jurídicos da Companhia como perda possível.

## Notas Explicativas

### Depósitos judiciais

A composição dos depósitos judiciais é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>31/03/12</u>	<u>31/12/11</u>
Trabalhistas e previdenciárias	-	-	62	53
Tributárias	1.907	1.879	3.499	3.455
Cíveis	-	-	<u>6.333</u>	<u>221</u>
Total	<u>1.907</u>	<u>1.879</u>	<u>9.894</u>	<u>3.729</u>

Em 05 de março de 2012 a controlada Pátio Sertório realizou depósito judicial no montante de R\$6.112, referente ao processo movido pela R.D Comércio e Engenharia Ltda.

### 17. IMPOSTOS A RECOLHER

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>31/03/12</u>	<u>31/12/11</u>
IRPJ e CSLL a recolher	-	232	4.993	4.829
IRRF	-	30	1.412	1.122
COFINS a recolher	-	-	940	1.373
PIS a recolher	-	-	3	298
ISS a recolher	-	-	612	1.066
Outros	-	-	<u>288</u>	<u>12</u>
Total	-	<u>262</u>	<u>8.248</u>	<u>8.700</u>

### 18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONTROLADORA

#### 18.1. Capital social

Em 31 de março de 2012 e 31 de dezembro de 2011, o capital social subscrito e integralizado da Companhia era de R\$997.866, dividido em 76.423.831 ações ordinárias, sem valor nominal.

De acordo com o estatuto, a Companhia está autorizada a aumentar seu capital social independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$1.500.000, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará, em cada caso, a quantidade de ações a serem emitidas, o preço de emissão e as condições de subscrição e integralização.

#### 18.2. Reserva de ágio na subscrição de ações

Em 31 de março de 2012, a Companhia possui um saldo de R\$96.198 correspondente a reserva de ágio, a qual representa o valor excedente pago pelos acionistas na emissão de ações.

Esse valor será mantido na rubrica “Reserva de capital” até sua capitalização e capitalizado na proporção representativa do capital de cada acionista.

## Notas Explicativas

### 18.3. Reserva legal

De acordo com o previsto no artigo 193 da Lei nº 6.404/76, 5% do lucro líquido do exercício deverá ser utilizado para constituição de reserva legal que não pode exceder 20% do capital social. Em 31 de março de 2012, a Companhia mantém o montante de R\$21.016 a título de reserva legal.

### 18.4. Reserva de lucros a realizar

No exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do Estatuto Social da Companhia, ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar.

Considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício que exceder o resultado líquido positivo da equivalência patrimonial.

Em 31 de março de 2012, a Companhia possui o montante de R\$71.018 referente à reserva de lucros a realizar.

### 18.5. Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros tem como objetivo principal atender aos planos de investimentos previstos em orçamento de capital para expansão, modernização e manutenção dos Shopping Centers.

Em 31 de março de 2012, a Companhia possui o montante de R\$762.904 referente à reserva de retenção de lucros.

### 18.6. Dividendos

Conforme o Estatuto Social, os acionistas têm direito a dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido, ajustado conforme disposto na Lei das Sociedades por Ações.

Em 31 de março de 2012, os dividendos mínimos obrigatórios referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011 totalizam R\$13.977.

### 18.7. Lucro por ação

Em conformidade com a IAS 33 equivalente ao pronunciamento técnico CPC 41 - Lucro por Ação, a tabela a seguir reconcilia o lucro líquido aos montantes usados para calcular o lucro básico por ação.

A Companhia não possui dívida conversível em ações nem opções de compra de ações concedidas, por isso, não calculou o lucro por ação diluído.

	Controladora e Consolidado	
	<u>31/03/12</u>	<u>31/03/11</u>
Lucro líquido do período atribuível aos proprietários da Companhia	22.046	62.559
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	<u>76.424</u>	<u>66.187</u>
Lucro básico por ação - R\$	<u>0,29</u>	<u>0,95</u>

## Notas Explicativas

### 18.8. Gastos com emissão de ações

Em 02 de fevereiro de 2011, a Companhia completou a oferta pública inicial de ações e os custos relacionados com a emissão das ações no montante de R\$15.468, líquido de impostos, foram classificados como redução da reserva de capital. Esses gastos estão compostos basicamente por comissões, honorários advocatícios e de auditoria, taxas de registro, impressões, publicações e outras despesas.

### 19. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS

	Consolidado	
	<u>31/03/12</u>	<u>31/03/11</u>
Receita operacional bruta:		
Aluguel	48.492	42.291
Receita de serviços	4.048	4.033
Receita de estacionamento	5.780	5.610
Estrutura técnica	2.657	2.398
Outras receitas	<u>410</u>	<u>325</u>
Total	<u>61.387</u>	<u>54.657</u>
Deduções:		
Impostos sobre aluguéis e serviços	(3.916)	(4.265)
Descontos e abatimentos	<u>(845)</u>	<u>(679)</u>
Total	<u>(4.761)</u>	<u>(4.944)</u>
Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outros	<u>56.626</u>	<u>49.713</u>

### 20. DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/12</u>	<u>31/03/11</u>	<u>31/03/12</u>	<u>31/03/11</u>
Depreciações e amortizações	-	-	439	403
Pessoal	36	-	6.756	5.623
Serviços externos	681	430	2.749	2.132
Custo de ocupação (lojas vagas)	-	-	1.066	865
Custos de acordos contratuais com lojistas	-	-	331	336
Constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	446	580
Aluguel	-	-	761	625
Viagens	14	9	532	224
Outros	<u>23</u>	<u>84</u>	<u>1.969</u>	<u>1.824</u>
Total	<u>754</u>	<u>523</u>	<u>15.049</u>	<u>12.612</u>
Classificado como:				
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	-	-	9.598	8.556
Despesas gerais e administrativas	754	523	5.451	4.056

**Notas Explicativas****21. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO**

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/12</u>	<u>31/03/11</u>	<u>31/03/12</u>	<u>31/03/11</u>
Receitas financeiras:				
Juros de aplicações financeiras	6.618	4.956	13.246	5.911
Juros ativos	-	-	205	166
Variações monetárias e cambiais	-	-	18	-
Outras	<u>17</u>	<u>3</u>	<u>121</u>	<u>581</u>
	<u>6.635</u>	<u>4.959</u>	<u>13.590</u>	<u>6.658</u>
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos e financiamentos	-	-	(5.650)	(4.286)
Juros sobre as debêntures	(4.124)	-	(4.124)	-
Juros sobre contas a pagar - compra de ativo	-	-	(1.007)	-
Juros sobre operações de mútuo	-	(400)	-	(400)
Variações monetárias e cambiais	-	(2.116)	-	(2.088)
Outras	<u>(26)</u>	<u>(4)</u>	<u>(289)</u>	<u>-</u>
	<u>(4.150)</u>	<u>(2.520)</u>	<u>(11.070)</u>	<u>(6.774)</u>
Total - líquido	<u>2.485</u>	<u>2.439</u>	<u>2.520</u>	<u>(116)</u>

**22. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**

## a) Despesa de imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/12</u>	<u>31/03/11</u>	<u>31/03/12</u>	<u>31/03/11</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	23.392	62.559	43.662	109.418
Alíquota vigente	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de despesa de imposto de renda e contribuição social, de acordo com a alíquota vigente	(7.953)	(21.270)	(14.845)	(37.202)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre as diferenças permanentes:				
Equivalência patrimonial	7.432	20.621	293	457
Outras diferenças permanentes	64	649	(93)	484
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais:				
Diferenças temporárias	(889)	-	(569)	802
Efeito da tributação das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido	-	-	471	1.207
Efeito da tributação diferenciada dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II (*)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.416</u>	<u>11.072</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social às alíquotas efetivas	<u>(1.346)</u>	<u>-</u>	<u>(11.327)</u>	<u>(23.180)</u>
Alíquota efetiva - %	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>26</u>	<u>21</u>

(\*) Os Fundos de Investimento Imobiliário I e II têm isenção de tributação.

## Notas Explicativas

### b) Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Companhia, com base em análises relativas às projeções operacionais plurianuais, reconheceu contabilmente créditos tributários relativos ao prejuízo fiscal e à base negativa de contribuição social de exercícios anteriores, bem como sobre as diferenças temporárias.

A manutenção dos créditos fiscais de prejuízos fiscais, imposto de renda e base negativa de contribuição social diferidos, está suportada em projeções financeiras preparadas pela Administração da Companhia e revisadas periodicamente, para os próximos dez anos, que visam determinar a recuperação dos saldos de prejuízos fiscais, base negativa de contribuição social e diferenças intertemporais.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são compostos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/12	31/12/11	31/03/12	31/12/11
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	269	690	3.438	2.535
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	-	-	192	553
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	617	1.764
Outras provisões temporárias	-	-	3.117	1.063
Varição do valor justo de propriedades para investimento	-	-	(354.374)	(351.444)
Total do imposto de renda e da contribuição social - diferidos	<u>269</u>	<u>690</u>	<u>(347.010)</u>	<u>(345.529)</u>
No ativo não circulante	<u>269</u>	<u>690</u>	<u>7.364</u>	<u>5.915</u>
No passivo não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(354.374)</u>	<u>(351.444)</u>

Os saldos de créditos registrados no ativo não circulante, no total de R\$269 (Controladora) e R\$7.364 (Consolidado), em 31 de março de 2012, deverão ser realizados no período de até dois anos, como demonstrado a seguir:

<u>Ano</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
2012	269	2.605
2013	-	3.474
2014	-	<u>1.285</u>
Total	<u>269</u>	<u>7.364</u>

## 23. PARTES RELACIONADAS

No curso dos negócios da Companhia, os acionistas controladores, as controladas, a coligada e os condomínios civis (empresas ligadas) realizam transações comerciais e financeiras entre si. Essas transações comerciais incluem principalmente a administração de shopping centers (encargos comuns e fundo de promoção).

## Notas Explicativas

Os saldos patrimoniais e as transações entre partes relacionadas, em 31 de março de 2012 e 31 de dezembro de 2011, são os seguintes:

<u>Balanco patrimonial</u>	<u>Finalidade</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>31/03/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>31/03/12</u>	<u>31/12/11</u>
Ativo circulante-					
Empresas ligadas:					
Condomínio Franca Shopping Center	(a)	-	-	4	6
Condomínio Parque Dom Pedro Shopping	(a)	-	-	5	5
Total (*)		-	-	9	11
Passivo circulante-					
Empresas ligadas:					
Parque D. Pedro I BV/SARL	(b)	-	-	1.849	13.673
Total		-	-	1.849	13.673
<u>Resultado</u>	<u>Finalidade</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>31/03/12</u>	<u>31/03/11</u>	<u>31/03/12</u>	<u>31/03/11</u>
Receita operacional-					
Empresas ligadas:					
Condomínio Shopping Center Penha	(a)	-	-	303	275
Condomínio Civil Center Shopping São Bernardo	(a)	-	-	249	87
Condomínio Tivoli Shopping Center	(a)	-	-	125	110
Condomínio Shopping Pátio Brasil	(a)	-	-	116	242
Condomínio Franca Shopping Center	(a)	-	-	101	207
Condomínio Boavista Shopping	(a)	-	-	221	632
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(a)	-	-	369	199
Condomínio Parque Dom Pedro Shopping	(a)	-	-	682	299
Condomínio Campo Limpo Shopping	(a)	-	-	200	162
Condomínio Manauara Shopping	(a)	-	-	416	420
Condomínio Uberlândia Shopping	(a)	-	-	22	-
Subtotal		-	-	2.804	2.633
Receita (despesa) financeira:					
Empresas ligadas-					
Sierra Brazil I BV	(b)	-	(2.516)	-	(2.488)
Subtotal		-	(2.516)	-	(2.488)
Total geral		-	(2.516)	2.804	145

(\*) Incluído no saldo de contas a receber, líquidas, e outros créditos.

- (a) Refere-se a receitas dos serviços executados pela controlada Unishopping Administradora Ltda., decorrente da administração dos encargos comuns e do fundo de promoção dos referidos condomínios. Essas receitas estão registradas na rubrica "Receita de serviços", conforme divulgado na nota explicativa nº 19.
- (b) Rendimentos a distribuir dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II. A empresa ligada Parque D. Pedro I BV/SARL possui 27,6% e 15,9%, respectivamente, das cotas dos referidos Fundos. Esse saldo está classificado na rubrica de Rendimentos a distribuir.

## Notas Explicativas

### 24. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

As informações por segmento são utilizadas pela Alta Administração da Companhia para a tomada de decisões de alocação de recursos e avaliação de desempenho. Os ativos e passivos por segmento não estão sendo apresentados, uma vez que não são objeto de análise para tomada de decisão estratégica por parte da Alta Administração.

Portanto, os segmentos reportáveis da Companhia de acordo com a IFRS 8 e CPC 22 são os seguintes:

a) Desenvolvimento e gerenciamento

Referem-se à prestação de serviços de administração de bens e imóveis para os lojistas e proprietários de shopping centers, serviços de corretagem e desenvolvimento de projeto de um novo shopping center.

b) Investimento

Refere-se à locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais como “stands” de venda; locação de espaços comerciais para publicidade e promoção; exploração de estacionamento; e taxa de cessão de direitos de utilização de espaço imobiliário (estrutura técnica).

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/12</u>	<u>31/03/11</u>
Receita bruta de shopping por segmento:		
Desenvolvimento e gerenciamento	10.473	10.022
Investimento	57.339	50.624
Eliminação de receitas intersegmentos	<u>(6.425)</u>	<u>(5.989)</u>
Total	<u>61.387</u>	<u>54.657</u>
Deduções:		
Impostos e contribuições	(3.916)	(4.265)
Descontos e abatimentos	<u>(845)</u>	<u>(679)</u>
Total	<u>(4.761)</u>	<u>(4.944)</u>
Receita operacional líquida	<u>56.626</u>	<u>49.713</u>
Custos e despesas administrativas e gerais de shopping por segmento:		
Desenvolvimento e gerenciamento	(9.666)	(7.162)
Investimento	(11.807)	(11.439)
Eliminação de custos intersegmentos	<u>6.424</u>	<u>5.989</u>
	<u>(15.049)</u>	<u>(12.612)</u>
Resultado operacional ajustado	<u>41.577</u>	<u>37.101</u>

## Notas Explicativas

### 25. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas contratam operações financeiras envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e financeiras.

A Administração e gestão desses instrumentos financeiros são realizadas por meio de políticas, definição de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, devidamente monitorados pela Administração da Companhia e de suas controladas, visando maximizar a rentabilidade do negócio para o acionista, bem como estabelecer o equilíbrio entre capital de terceiros e capital próprio.

Os principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas estão representados por:

- Caixa e equivalentes de caixa: está classificado como mantido para negociação e seu valor contábil está equivalente ao valor justo do ativo.
- Contas a receber: são classificados como ativos financeiros mantidos até o vencimento e estão contabilizados pelos valores contratuais, os quais equivalem ao valor de mercado.
- Empréstimos e financiamentos: são classificados como outros passivos financeiros.

Os valores contábeis e de mercado dos instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de março de 2012 e de 31 de dezembro de 2011, são como segue:

#### Na controladora

Natureza	Classificação	31/03/12		31/12/11	
		Contábil	Valor justo	Contábil	Valor justo
Ativo-					
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	425.487	425.487	125.834	125.834

#### No consolidado

Natureza	Classificação	31/03/12		31/12/11	
		Contábil	Valor justo	Contábil	Valor justo
Ativo:					
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	731.286	731.286	390.918	390.918
Contas a receber	Empréstimos e recebíveis	21.231	21.231	24.690	24.690
Passivo:					
Empréstimos e financiamentos	Outros passivos financeiros	405.968	405.968	350.891	350.891
Debêntures	Outros passivos financeiros	297.497	304.080	-	-

## Notas Explicativas

De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Companhia, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem existir riscos com garantias ou sem garantias dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Companhia estão apresentados a seguir:

### 25.1. Risco de crédito

A base de clientes da Companhia é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Companhia monitora permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída conforme mencionado na nota explicativa nº 2.12.

O risco de crédito relacionado ao caixa e equivalentes de caixa é limitado porque as contrapartes são representadas por bancos com alto “rating” de crédito, avaliado por agências internacionais de classificação de riscos.

### 25.2. Risco de variação de preço

As receitas da Companhia são substancialmente decorrentes de aluguéis de lojistas dos shopping centers. Em geral, os contratos de aluguel são atualizados conforme a variação anual do Índice de Preços ao Consumidor Ampliado - IPCA, conforme estabelecido nos contratos de aluguel. Os níveis de locação podem variar em virtude de condições econômicas adversas e, com isso, o nível das receitas poderá vir a ser afetado. A Administração monitora esses riscos como forma de minimizar os impactos em seus negócios.

### 25.3. Risco de taxa de juros

Decorre da parcela da dívida contratada com juros atrelados ao CDI e a TR e envolve o risco de as despesas financeiras aumentarem por um movimento desfavorável nas taxas.

### 25.4. Risco de câmbio

Os instrumentos financeiros de contas a receber de clientes e a pagar a fornecedores são estabelecidos em reais e não estão sujeitos a exposições cambiais.

### 25.5. Gestão do risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar que as empresas possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e debêntures detalhadas nas notas explicativas nº 12 e 13, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital emitido, reservas, e participações não controladoras, conforme apresentado na nota explicativa nº 18).

## Notas Explicativas

### Índice de endividamento

O índice de endividamento em 31 de março de 2012 e 31 de dezembro de 2011 é como segue:

	Consolidado	
	<u>31/03/12</u>	<u>31/12/11</u>
Dívida (a)	703.465	350.891
Caixa e equivalentes de caixa	<u>(731.286)</u>	<u>(390.918)</u>
Dívida líquida (caixa líquido)	(27.821)	(40.027)
Patrimônio líquido (b)	1.965.444	1.943.398
Índice de endividamento líquido	(1,42%)	(2,06%)

(a) A dívida é definida como empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazos, conforme detalhado nas nota explicativa nº 12.

(b) O patrimônio líquido inclui todo o capital e as reservas da Companhia, gerenciados como capital.

### 25.6. Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo adequadas reservas e linhas de crédito para captação de empréstimos que julguem adequados, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

### Tabelas do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos passivos bancários da Companhia e de suas controladas e os prazos de amortização contratuais. As tabelas foram elaboradas de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros, com base na data mais próxima em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações. As tabelas incluem os fluxos de caixa dos juros e do principal. Na medida em que os fluxos de juros são pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do período. O vencimento contratual baseia-se na data mais recente em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações.

<u>31 de março de 2012</u>	Taxa de juros efetiva média ponderada	Menos de um mês	De um a três meses	De três meses a um ano	De um a cinco anos	Mais de cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos	11,40%	1.675	3.357	35.441	371.219	211.198	622.890
Debêntures	12,28%	-	-	41.121	251.942	248.303	541.366

## Notas Explicativas

### Análise de sensibilidade suplementar sobre instrumentos financeiros, conforme ICVM nº 475/08

Considerando o instrumento financeiro mencionado anteriormente, a Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/08, que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e/ou nos fluxos de caixa futuros da Companhia e de suas controladas, conforme descrito a seguir:

- Cenário-base: manutenção nos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 31 de março de 2012.
- Cenário adverso: deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de março de 2012.
- Cenário remoto: deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de março de 2012.

### Premissas

Como descrito anteriormente, a Companhia entende que está exposta principalmente ao risco de variação do CDI e da TR, que é base para atualização de parte substancial das aplicações financeiras e dos empréstimos e financiamentos. Nesse sentido, a seguir estão demonstrados os índices e as taxas utilizados nos cálculos de análise de sensibilidade:

<u>Premissas</u>	<u>Cenário- -base</u>	<u>Cenário adverso</u>	<u>Cenário remoto</u>
Deterioração da taxa do CDI:			
Aplicações financeiras	11,39%	8,54%	5,70%
Empréstimos e financiamentos	11,39%	14,24%	17,09%
Deterioração da TR-			
Empréstimos e financiamentos	1,15%	1,44%	1,72%
Deterioração do IPCA-			
Debêntures	5,12%	6,40%	7,68%

**Notas Explicativas**Análise da Administração

<u>Fator de risco</u>	<u>Instrumento financeiro</u>	<u>Risco</u>	<u>Consolidado</u>		
			<u>Cenário-base (*)</u>	<u>Cenário adverso</u>	<u>Cenário remoto</u>
Aplicações financeiras	Taxa de Juros	Redução da taxa do CDI	83.293	62.470	41.647
Empréstimos e financiamentos	Taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	4.582	5.728	6.873
Empréstimos e financiamentos	Taxa de juros	Aumento da TR	2.691	3.364	4.037
Debêntures	Taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	10.877	13.597	16.316
Debêntures	Índice de inflação	Aumento do IPCA	10.470	13.088	15.706

(\*) O cenário-base apresentado pela Companhia está composto pelos juros estimados para o período de 12 meses.

A Administração da Companhia entende que os riscos de mercado originados dos demais instrumentos financeiros não são relevantes.

## 25.7. Derivativos

A Companhia e suas controladas não operaram com instrumentos financeiros derivativos no período de três meses findo em 31 de março de 2012 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

## 26. COBERTURA DE SEGUROS

Em 31 de março de 2012, a cobertura de seguros é como segue:

<u>Modalidade</u>	<u>Importância segurada - R\$</u>
Responsabilidade civil (operações de shopping center)	93.460
Compreensivo de incêndio comum	1.114.032
Lucros cessantes	251.307
Vendaval/fumaça	36.486

## Notas Explicativas

Os membros do nosso Conselho de Administração e nossos diretores, assim como de nossas empresas controladas, são cobertos por apólices de seguros para conselheiros e diretores (D&O), com abrangência em todo o território nacional. Referido seguro prevê o pagamento ou reembolso de despesas dos administradores caso seu patrimônio pessoal seja atingido em decorrência de relações da atividade da Companhia. O valor da importância segurada no D&O é de R\$30.000.

### 27. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Os gastos com remuneração dos administradores durante os períodos de três meses findos em 31 de março de 2012 e de 2011 são os seguintes:

	Consolidado	
	<u>31/03/12</u>	<u>31/03/11</u>
Salários e encargos	808	524
Remuneração variável	585	312
Benefícios	<u>110</u>	<u>50</u>
Total	<u>1.503</u>	<u>886</u>

Esses valores estão registrados na rubrica “Custo de pessoal”, no resultado do período.

Os montantes referentes à remuneração do pessoal-chave da Administração são representados por benefícios de curto e longo prazos, correspondentes substancialmente a honorários de diretoria e participação no resultado (incluindo bônus por desempenho). Não há benefícios pós-emprego nem remuneração baseada em ações.

Em 31 de março de 2012, o saldo da rubrica “Provisão para remuneração variável”, no montante de R\$293 (R\$189 em 31 de dezembro de 2011), classificada no passivo não circulante, inclui somente remuneração variável (bônus por desempenho) dos diretores da Companhia. Essa provisão é constituída conforme mencionado na nota explicativa nº 2.18.2.

Adicionalmente, de acordo com a AGOE de 25 de abril de 2012, o limite da remuneração global dos Conselheiros e Diretores para o exercício de 2012 é de R\$10.000.

### 28. INFORMAÇÕES SUPLEMENTARES DOS FLUXOS DE CAIXA

A Companhia realizou a seguinte transação que não envolve caixa e equivalentes de caixa:

	Consolidado	
	<u>31/03/12</u>	<u>31/03/11</u>
Juros capitalizados nas propriedades para investimento em construção	3.613	2.230
Aquisição de ativos (vide nota explicativa nº 10)	63.701	-
Aumento do saldo de fornecedores relacionado à propriedades para investimento em construção	8.915	2.214
Rendimentos a distribuir dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II reclassificados do passivo para participação não controladoras.	9.053	-

## Notas Explicativas

### 29. COMPROMISSOS

- a) Em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center, realizada em 24 de junho de 2009, foi autorizada a emissão de 288.672 cotas, perfazendo o montante total de R\$25.302, equivalente a 50,1% do capital social, inteiramente subscritas pela Sierra Investimentos, com integralização prevista para até 40 meses da data da referida Assembleia.

A Administração pretende efetuar a integralização com recursos obtidos através da venda de 288.672 cotas, no montante total de R\$25.302, do Fundo de Investimento Imobiliário FII Parque Dom Pedro Shopping Center. É intenção da Administração que tais cotas sejam adquiridas pelo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center.

- b) Com o advento da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que determina o tratamento fiscal aplicável aos rendimentos auferidos por fundos de investimento imobiliário, o administrador do Fundo de Investimento Imobiliário I, Banco Ourinvest S.A., deixou de reter o IRRF sobre os rendimentos distribuídos a determinado cotista sediado no Brasil. Considerando que o conteúdo e o alcance dessa Lei foram objeto de consulta na Receita Federal iniciada pelo Banco Ourinvest S.A., a controlada Sierra Investimentos comprometeu-se, através de um acordo com o referido Banco, datado de 29 de outubro de 2009, a constituir uma aplicação financeira custodiada, a fim de fazer face a uma eventual exigibilidade do tributo não retido. Nessa mesma data foi firmado um acordo entre o Parque D. Pedro 1 BV/SARL (sociedade luxemburguesa pertencente ao mesmo grupo econômico da Companhia) e a Sierra Investimentos, por meio do qual o Parque D. Pedro 1 BV/SARL se compromete a compensar a Sierra Investimentos por todo e qualquer risco associado à não retenção do referido imposto pelo Banco Ourinvest S.A.

Em 13 de janeiro de 2010, o Banco Ourinvest S.A. obteve resposta à consulta iniciada na Receita Federal, em que é determinada a obrigatoriedade de continuidade de retenção do IRRF sobre os rendimentos distribuídos a cotistas estabelecidos na modalidade de fundo de investimento imobiliário e participação superior a 10% nas cotas do referido fundo.

Com o intuito de afastar a obrigatoriedade de retenção do IRRF descrito anteriormente, o Banco Ourinvest S.A. impetrou na Justiça Federal um mandado de segurança, a fim de garantir a não incidência do IRRF no que diz respeito aos pagamentos de rendimentos do Fundo de Investimento Imobiliário I para outros fundos de investimento imobiliário. Dessa forma, todos os valores de imposto de renda não retidos até 13 de janeiro de 2010, os quais integravam aplicação financeira custodiada em nome da Sierra Investimentos, foram resgatados e transferidos para o Banco Ourinvest S.A. e posteriormente depositados em juízo.

No dia 9 de abril de 2010, o Banco Ourinvest S.A. obteve decisão em primeira instância na Justiça Federal, em que foram acatados os pedidos do mandado de segurança descritos anteriormente. Por meio de uma sentença de primeira instância, a Justiça Federal julgou de forma procedente o requerimento de não retenção de imposto de renda para os rendimentos distribuídos de fundos de investimentos imobiliários, cujas cotas sejam admitidas para negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, a outro fundo de investimento imobiliário. Estabelece, ainda, que, após o trânsito em julgado expeça-se alvará de levantamento em favor da impetrante quanto aos depósitos voluntários efetuados nos autos.

## Notas Explicativas

Em 13 de maio de 2010, a União interpôs recurso de apelação contra a sentença da Justiça Federal de primeira instância. No dia 11 de junho de 2010, o Banco Ourinvest S.A. apresentou suas contrarrazões e atualmente aguarda o julgamento de segunda instância.

Em 31 de março de 2012, a controlada Sierra Investimentos possui R\$833 a receber do Banco Ourinvest S.A. a título do compromisso firmado no dia 29 de outubro de 2009. Esse recebível está registrado na rubrica “Outros créditos”, no ativo não circulante (vide nota explicativa nº 5). Adicionalmente, a controlada Sierra Investimentos possui um saldo, em 31 de março de 2012, de R\$2.650 (R\$2.171 em 31 de dezembro de 2011) em aplicações financeiras vinculadas no ativo não circulante.

### 30. EVENTO SUBSEQUENTE

Em 25 de abril de 2012 a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária- AGO/E aprovou a distribuição de dividendos complementares no montante de R\$10.479.

### 31. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

A conclusão da elaboração das Informações Contábeis Intermediárias foi aprovada pela Diretoria em 8 de maio de 2012.

---

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

### RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da  
Sonae Sierra Brasil S.A.

São Paulo – SP

#### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Sonae Sierra Brasil S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2012, que compreendem os balanços patrimoniais e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 e com a norma internacional IAS 34 - “Interim Financial Reporting”, emitida pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

#### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - “Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity”, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

#### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

#### Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e a IAS 34 aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

#### Outros assuntos

##### Informações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as informações intermediárias do valor adicionado (“DVA”), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2012, elaboradas sob a responsabilidade da administração, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRSs, que não requerem a apresentação da DVA. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 8 de maio de 2012  
DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes  
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Clodomir Felix Fialho Cachem Junior  
Contador  
CRC nº 1 RJ 072947/O-2 “S” SP