

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	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	10
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	11
DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
Balanço Patrimonial Passivo	16
Demonstração do Resultado	18
Demonstração do Resultado Abrangente	19
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	20

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	22
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	23
DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	24
Demonstração de Valor Adicionado	25

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	27
---	----

Notas Explicativas	33
--------------------	----

Proposta de Orçamento de Capital	78
----------------------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	79
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	80

Índice

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	81
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	82

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	76.423.831
Preferenciais	0
Total	76.423.831
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária	28/04/2012	Dividendo	15/05/2012	Ordinária		0,32000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	2.438.690	1.959.751	1.358.983
1.01	Ativo Circulante	341.858	129.997	3.596
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	336.241	125.834	2.798
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.600	4.150	653
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.600	4.150	653
1.01.06.01.01	Impostos a Recuperar	5.600	4.150	653
1.01.07	Despesas Antecipadas	15	13	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2	0	145
1.01.08.03	Outros	2	0	145
1.02	Ativo Não Circulante	2.096.832	1.829.754	1.355.387
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.664	2.569	2.691
1.02.01.06	Tributos Diferidos	690	690	940
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	690	690	940
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	1.974	1.879	1.751
1.02.01.09.03	Depósitos Judiciais	1.974	1.879	1.751
1.02.02	Investimentos	2.094.168	1.827.185	1.352.695
1.02.02.01	Participações Societárias	2.094.168	1.827.185	1.352.695
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.094.168	1.827.185	1.352.695
1.02.03	Imobilizado	0	0	1
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	0	0	1

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	2.438.690	1.959.751	1.358.983
2.01	Passivo Circulante	41.571	14.474	76.712
2.01.02	Fornecedores	6	7	27
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	6	7	27
2.01.03	Obrigações Fiscais	0	262	24
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	0	262	24
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	0	262	24
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	14.603	0	0
2.01.04.02	Debêntures	14.603	0	0
2.01.05	Outras Obrigações	26.962	14.205	76.661
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	73.637
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	0	73.637
2.01.05.02	Outros	26.962	14.205	3.024
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	26.748	13.977	2.939
2.01.05.02.04	Outras Obrigações	214	228	85
2.02	Passivo Não Circulante	305.417	1.879	4.884
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	303.449	0	0
2.02.01.02	Debêntures	303.449	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	0	0	3.133
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0	3.133
2.02.04	Provisões	1.968	1.879	1.751
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.968	1.879	1.751
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.968	1.879	1.751
2.03	Patrimônio Líquido	2.091.702	1.943.398	1.277.387
2.03.01	Capital Social Realizado	997.866	997.866	532.845
2.03.01.01	Capital Social	997.866	997.866	532.845
2.03.02	Reservas de Capital	80.115	80.115	96.198
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	96.198	96.198	96.198

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2.03.02.07	Gastos com Emissão de Ações	-16.083	-16.083	0
2.03.04	Reservas de Lucros	1.013.721	865.417	648.344
2.03.04.01	Reserva Legal	30.293	21.016	9.463
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	88.334	71.018	30.120
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	895.094	762.904	608.761
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	10.479	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	0	0	1
3.03	Resultado Bruto	0	0	1
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	186.298	215.469	132.225
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.408	-1.486	-3.465
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-277	-118	-565
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-259	-110	-565
3.04.05.02	Outras despesas	-18	-8	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	188.983	217.073	136.255
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	186.298	215.469	132.226
3.06	Resultado Financeiro	-135	21.545	9.161
3.06.01	Receitas Financeiras	29.425	24.105	12.646
3.06.02	Despesas Financeiras	-29.560	-2.560	-3.485
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	186.163	237.014	141.387
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-632	-5.964	-2.193
3.08.01	Corrente	-632	-561	0
3.08.02	Diferido	0	-5.403	-2.193
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	185.531	231.050	139.194
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	185.531	231.050	139.194
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,43	3,13	2,62
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	2,43	3,13	2,62

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
4.01	Lucro Líquido do Período	185.531	231.050	139.194
4.03	Resultado Abrangente do Período	185.531	231.050	139.194

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	19.697	18.892	-1.646
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	26.712	21.463	-378
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	185.531	231.050	139.194
6.01.01.06	Provisão (Reversão) para Riscos Civeis, Tributários, Trabalhistas, Previdenciario	89	128	338
6.01.01.09	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	29.443	0	0
6.01.01.10	Encargos financeiros sobre operações de Mutuos	0	2.516	-5.848
6.01.01.12	Equivalencia Patrimonial	-188.983	-217.073	-136.255
6.01.01.13	Imposto de renda e contribuição social	632	-561	0
6.01.01.14	Imposto de renda e contribuição social diferidos	0	5.403	2.193
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-2.458	-2.571	-1.268
6.01.02.02	Contas a Receber	0	0	13
6.01.02.04	Impostos a Recuperar	-1.450	-3.497	-496
6.01.02.06	Despesas Antecipadas	-2	-13	0
6.01.02.07	Depósitos Judiciais	-95	-128	-338
6.01.02.08	Outros	-2	145	-134
6.01.02.10	Fornecedores Nacionais	-1	-20	-34
6.01.02.11	Impostos a Recolher	-894	799	-21
6.01.02.13	Outras Obrigações	-14	143	-258
6.01.03	Outros	-4.557	0	0
6.01.03.01	Juros Pagos	-4.557	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-78.000	-257.417	-65.861
6.02.04	Aumento de Capital em Controladas e Coligadas	-78.000	-257.417	-65.861
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	268.710	361.561	3.245
6.03.01	Aumento de Capital	0	465.021	3.555
6.03.02	Aquisição de Ações em Tesouraria	0	0	-1.500
6.03.03	Venda de Ações em Tesouraria	0	0	1.500
6.03.07	Dividendos Pagos	-24.456	-2.939	-3.136
6.03.09	Partes Relacionadas	0	-76.153	2.826

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.03.10	Gasto com Emissão de Ações	0	-24.368	0
6.03.11	Debêntures Emitidas	300.000	0	0
6.03.12	Gastos na Emissão de Debêntures	-6.834	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	210.407	123.036	-64.262
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	125.834	2.798	67.060
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	336.241	125.834	2.798

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(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
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	-10.479	-26.748	0	-37.227
5.04.06	Dividendos	0	0	-10.479	0	0	-10.479
5.04.08	Dividendos Minimos Propostos pela Administração (R\$0,35 por ação)	0	0	0	-26.748	0	-26.748
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	185.531	0	185.531
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	185.531	0	185.531
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	158.783	-158.783	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	9.277	-9.277	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros a Realizar	0	0	17.316	-17.316	0	0
5.06.06	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	132.190	-132.190	0	0
5.07	Saldos Finais	997.866	80.115	1.013.721	0	0	2.091.702

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(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
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	-16.083	10.479	-24.456	0	434.961
5.04.01	Aumentos de Capital	465.021	0	0	0	0	465.021
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-16.083	0	0	0	-16.083
5.04.08	Dividendos Mínimos Propostos pela Administração (R\$0,18 por ação)	0	0	0	-13.977	0	-13.977
5.04.09	Dividendos Propostos Adicionais aos Mínimos Obrigatórios (R\$0,14 por ação)	0	0	10.479	-10.479	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	231.050	0	231.050
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	231.050	0	231.050
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	206.594	-206.594	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	11.553	-11.553	0	0
5.06.05	Lucros a Realizar	0	0	40.898	-40.898	0	0
5.06.06	Reservas de Retenção de Lucros	0	0	154.143	-154.143	0	0
5.07	Saldos Finais	997.866	80.115	865.417	0	0	1.943.398

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010**(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
5.01	Saldos Iniciais	529.784	90.817	512.089	0	0	1.132.690
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	529.784	90.817	512.089	0	0	1.132.690
5.04	Transações de Capital com os Sócios	3.061	5.381	0	-2.939	0	5.503
5.04.01	Aumentos de Capital	2.329	4.329	0	0	0	6.658
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	1.500	0	0	0	1.500
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-1.500	0	0	0	-1.500
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-2.939	0	-2.939
5.04.08	Adiantamento para futuro aumento de Capital	732	1.052	0	0	0	1.784
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	139.194	0	139.194
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	139.194	0	139.194
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	136.255	-136.255	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	6.960	-6.960	0	0
5.06.05	Lucros a Realizar	0	0	30.120	-30.120	0	0
5.06.06	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	99.175	-99.175	0	0
5.07	Saldos Finais	532.845	96.198	648.344	0	0	1.277.387

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.01	Receitas	0	0	2
7.01.02	Outras Receitas	0	0	2
7.01.02.01	Receitas de alugueis e serviços	0	0	2
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.092	-1.388	-3.465
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	-104	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.092	-1.284	-3.465
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.092	-1.388	-3.463
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.092	-1.388	-3.463
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	218.408	241.179	148.901
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	188.983	217.073	136.255
7.06.02	Receitas Financeiras	29.425	24.106	12.646
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	216.316	239.791	145.438
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	216.316	239.791	145.438
7.08.01	Pessoal	278	80	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	278	80	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	947	6.090	2.759
7.08.02.01	Federais	947	6.090	2.759
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	29.560	2.571	3.485
7.08.03.01	Juros	29.560	2.560	3.485
7.08.03.02	Aluguéis	0	11	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	185.531	231.050	139.194
7.08.04.02	Dividendos	26.748	13.977	2.939
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	158.783	217.073	136.255

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	4.069.681	3.266.176	2.335.219
1.01	Ativo Circulante	736.779	437.849	99.034
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	681.976	390.918	61.566
1.01.03	Contas a Receber	33.605	24.690	21.833
1.01.03.01	Clientes	33.605	24.690	21.650
1.01.03.01.01	Contas a Receber Liquidas	33.605	24.690	21.650
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	0	183
1.01.03.02.01	Adiantamentos a Fornecedores	0	0	183
1.01.06	Tributos a Recuperar	16.456	16.765	9.659
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	16.456	16.765	9.659
1.01.06.01.01	Impostos a Recuperar	16.456	16.765	9.659
1.01.07	Despesas Antecipadas	53	505	175
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.689	4.971	5.801
1.02	Ativo Não Circulante	3.332.902	2.828.327	2.236.185
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	49.197	18.566	30.335
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	4.065	2.171	557
1.02.01.01.03	Aplicações Financeiras Vinculadas	4.065	2.171	557
1.02.01.03	Contas a Receber	13.656	11.143	10.143
1.02.01.03.01	Clientes	12.215	10.815	9.582
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.441	328	561
1.02.01.06	Tributos Diferidos	20.693	690	13.590
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	20.693	690	13.590
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	10.783	4.562	6.045
1.02.01.09.03	Depositos Judiciais	9.950	3.729	3.584
1.02.01.09.04	Outros Ativos	833	833	2.461
1.02.02	Investimentos	3.276.625	2.802.207	2.200.445
1.02.02.01	Participações Societárias	28.530	26.157	19.033
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.248.095	2.776.050	2.181.412

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1.02.03	Imobilizado	3.495	5.972	4.532
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.495	5.972	4.532
1.02.04	Intangível	3.585	1.582	873
1.02.04.01	Intangíveis	3.585	1.582	873

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	4.069.681	3.266.176	2.335.219
2.01	Passivo Circulante	276.021	125.330	141.631
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.755	8.396	6.733
2.01.01.01	Obrigações Sociais	9.755	8.396	6.733
2.01.01.01.01	Pessoal, Encargos, Benefícios sociais e prêmios	9.755	8.396	6.733
2.01.02	Fornecedores	31.460	13.512	15.807
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	31.460	13.512	15.807
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	31.460	13.512	15.807
2.01.03	Obrigações Fiscais	65.412	8.700	6.602
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	65.412	8.700	6.602
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	65.412	8.700	6.602
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	65.262	17.619	7.171
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	50.659	17.619	7.171
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	50.659	17.619	7.171
2.01.04.02	Debêntures	14.603	0	0
2.01.05	Outras Obrigações	104.132	77.103	105.318
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	85.599
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	0	0	11.962
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	0	73.637
2.01.05.02	Outros	104.132	77.103	19.719
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	26.748	13.977	2.939
2.01.05.02.04	Outras Obrigações	15.865	8.343	11.370
2.01.05.02.05	Estrutura Técnica	6.863	5.540	5.410
2.01.05.02.06	Contas a Pagar - compra de terreno	49.491	25.000	0
2.01.05.02.07	Rendimentos a Distribuir	5.165	24.243	0
2.02	Passivo Não Circulante	1.116.418	710.451	521.791
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	682.118	333.272	194.677
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	378.669	333.272	194.677

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	378.669	333.272	194.677
2.02.01.02	Debêntures	303.449	0	0
2.02.02	Outras Obrigações	53.020	20.486	36.838
2.02.02.02	Outros	53.020	20.486	36.838
2.02.02.02.03	Estrutura Técnica	24.101	20.486	11.838
2.02.02.02.04	Contas a Pagar - Compra de Terreno	28.919	0	25.000
2.02.03	Tributos Diferidos	370.641	346.219	278.943
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	370.641	346.219	278.943
2.02.04	Provisões	10.639	10.474	11.333
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.439	10.285	10.906
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	9.439	10.285	10.906
2.02.04.02	Outras Provisões	1.200	189	427
2.02.04.02.05	Provisão Remuneração Variável	1.200	189	427
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.677.242	2.430.395	1.671.797
2.03.01	Capital Social Realizado	997.866	997.866	532.845
2.03.02	Reservas de Capital	80.115	80.115	96.198
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	96.198	96.198	96.198
2.03.02.07	Gastos com Emissão de Ações	-16.083	-16.083	0
2.03.04	Reservas de Lucros	1.013.721	865.417	648.344
2.03.04.01	Reserva Legal	30.293	21.016	9.463
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	88.334	71.018	30.120
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	895.094	773.383	608.761
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	585.540	486.997	394.410

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	256.851	219.185	185.009
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-43.177	-36.809	-33.528
3.03	Resultado Bruto	213.674	182.376	151.481
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	202.987	268.077	130.487
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.976	-16.877	-17.173
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	193.586	276.913	142.726
3.04.04.01	Variação do Valor Justo de Propriedades para INvestimentos	193.586	276.913	142.726
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	24.556	267	2.238
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-1.389	-1.457	-1.925
3.04.05.02	Outras receitas (despesas) Operacionais Liquidas	25.945	1.724	4.163
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.821	7.774	2.696
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	416.661	450.453	281.968
3.06	Resultado Financeiro	-14.261	23.160	-4.440
3.06.01	Receitas Financeiras	51.497	0	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-65.758	23.160	-4.440
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	402.400	473.613	277.528
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-92.605	-109.306	-64.768
3.08.01	Corrente	-88.186	-21.881	-12.397
3.08.02	Diferido	-4.419	-87.425	-52.371
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	309.795	364.307	212.760
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	309.795	364.307	212.760
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	185.531	231.050	139.194
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	124.264	133.257	73.566
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,43	3,13	2,62
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	2,43	3,13	2,62

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	309.795	364.308	212.760
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	309.795	364.308	212.760
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	185.531	231.050	139.194
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	124.264	133.258	73.566

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	174.708	169.362	106.321
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	237.549	210.715	129.311
6.01.01.01	Lucro líquido do exercício	309.795	364.307	212.760
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	1.790	1.467	1.210
6.01.01.03	Custo Residual dos Ativos Imobilizados Baixados	362	516	71
6.01.01.04	Receita de Aluguel a Faturar	-2.550	-1.285	-1.571
6.01.01.05	Reversão de provisão para créditos de liquidação duvidosa	2.401	418	-890
6.01.01.06	Ganho na Alienação de Propriedade para Investimento	-30.758	0	0
6.01.01.07	Provisão para remuneração Variável	1.928	777	1.373
6.01.01.09	Encargos Financeiros sobre Empréstimos, Financiamentos, Debêntures e Compra de Ativos	61.223	18.223	16.809
6.01.01.10	Juros e Variações Cambiais sobre Operações de Mútuos	0	2.283	-5.938
6.01.01.11	Variação do valor Justo de Propriedades para Investimento	-193.586	-276.913	-142.726
6.01.01.12	Equivalência Patrimonial	-4.821	-7.774	-2.696
6.01.01.13	Provisão (Reversão) para riscos Cíveis, Tributários, Trabalhistas e Previdenciários	-1.570	-1.179	-1.462
6.01.01.14	Atualização Monetária sobre Provisão para Riscos Cíveis, Tributários, Trabalhistas e Previdenciários	730	569	0
6.01.01.15	Imposto de Renda e Contribuição Social	88.186	21.881	0
6.01.01.16	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.419	87.425	52.371
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-62.841	-41.353	-22.990
6.01.02.02	Contas a Receber	-10.166	-3.406	-2.034
6.01.02.03	Empréstimos aos Condomínios	-1.113	233	-112
6.01.02.04	Impostos a Recuperar	309	-7.106	-2.292
6.01.02.05	Adiantamentos a Fornecedores	0	183	5
6.01.02.06	Despesas Antecipadas	452	-330	21
6.01.02.07	Depósitos Judiciais	-6.221	-145	-707
6.01.02.08	Outros	282	2.458	-3.560
6.01.02.09	Pessoal, Encargos, Benefícios Sociais e Prêmios	442	648	-2.879
6.01.02.10	Fornecedores Nacionais	6.777	-4.332	-1.878
6.01.02.11	Impostos a Recolher	-19.202	-10.018	2.130

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01.02.12	Estrutura técnica	4.938	8.778	4.716
6.01.02.13	Outras obrigações	7.353	7.543	2.243
6.01.02.14	Juros Pagos	-34.414	-26.083	-18.643
6.01.02.15	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-12.272	-9.765	0
6.01.02.16	Pagamento de Contingências	-6	-11	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-156.926	-311.659	-119.097
6.02.01	Aquisição ou construção de propriedades de Investimento	-394.498	-306.545	-117.617
6.02.02	Aquisição de Imobilizado	-1.167	-3.203	-1.197
6.02.03	Aumento de Intangível	-511	-947	-681
6.02.05	Dividendos recebidos	2.448	650	537
6.02.06	Aplicações Financeiras Vinculadas	-1.894	-1.614	-139
6.02.07	REcebimento pela Venda de Propriedades para Investimento	238.696	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	273.276	471.649	-11.910
6.03.01	Aumento de Capital	0	465.021	3.555
6.03.02	Aquisição de Ações em tesouraria	0	0	-1.500
6.03.03	Venda de ações em tesouraria	0	0	1.500
6.03.05	Captação de empréstimos e Financiamentos	78.984	153.216	77.333
6.03.06	Empréstimos e Financiamentos Pagos - Principal	-11.579	-5.456	-59.000
6.03.07	Dividendos Pagos	-24.456	-2.939	-3.136
6.03.08	Rendimentos Distribuídos dos Fundos Imobiliários - Minoritários	-44.799	-37.966	-27.435
6.03.09	Partes Relacionadas	0	-75.859	-3.227
6.03.10	Gasto com Emissão de Ações	0	-24.368	0
6.03.11	Pagamento de Contas a Pagar - Compra de Ativos	-18.040	0	0
6.03.12	Debêntures Emitidas	300.000	0	0
6.03.13	Gastos na Emissão de Debêntures	-6.834	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	291.058	329.352	-24.686
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	390.918	61.566	86.252
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	681.976	390.918	61.566

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(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	-10.479	-26.748	0	-37.227	-25.721	-62.948
5.04.06	Dividendos	0	0	-10.479	0	0	-10.479	0	-10.479
5.04.08	Dividendos Mínimos Propostos pela Administração (R\$0,35 por ação)	0	0	0	-26.748	0	-26.748	0	-26.748
5.04.09	Dividendos Destinados na Operação dos Fundos de Investimento Imobiliário	0	0	0	0	0	0	-25.721	-25.721
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	185.531	0	185.531	124.264	309.795
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	185.531	0	185.531	124.264	309.795
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	158.783	-158.783	0	0	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	9.277	-9.277	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros a Realizar	0	0	17.316	-17.316	0	0	0	0
5.06.06	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	132.190	-132.190	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	997.866	80.115	1.013.721	0	0	2.091.702	585.540	2.677.242

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(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	-16.083	10.479	-24.456	0	434.961	-40.670	394.291
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	-16.083	0	0	0	-16.083	0	-16.083
5.04.08	Dividendos Mínimos Propostos pela Administração (R\$0,18 por ação)	0	0	0	-13.977	0	-13.977	0	-13.977
5.04.09	Dividendos Propostos Adicionais aos Mínimos Obrigatórios (R\$0,14 por ação)	0	0	10.479	-10.479	0	0	0	0
5.04.10	Dividendos Destinados na Operação do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	0	0	0	0	0	0	-40.670	-40.670
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	231.050	0	231.050	133.257	364.307
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	231.050	0	231.050	133.257	364.307
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	206.594	-206.594	0	0	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	11.553	-11.553	0	0	0	0
5.06.05	Lucros a Realizar	0	0	40.898	-40.898	0	0	0	0
5.06.06	Reservas de Retenção de Lucros	0	0	154.143	-154.143	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	997.866	80.115	865.417	0	0	1.943.398	486.997	2.430.395

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010**(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	529.784	92.601	512.089	0	0	1.134.474	357.935	1.492.409
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	529.784	92.601	512.089	0	0	1.134.474	357.935	1.492.409
5.04	Transações de Capital com os Sócios	3.061	3.597	0	-2.939	0	3.719	-37.091	-33.372
5.04.01	Aumentos de Capital	2.329	4.329	0	0	0	6.658	0	6.658
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	1.500	0	0	0	1.500	0	1.500
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-1.500	0	0	0	-1.500	0	-1.500
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-2.939	0	-2.939	0	-2.939
5.04.08	Adiantamento para futuro aumento de capital	732	-732	0	0	0	0	0	0
5.04.09	Dividendos Destinados na operação do fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D.Pedro	0	0	0	0	0	0	-37.091	-37.091
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	139.194	0	139.194	73.566	212.760
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	139.194	0	139.194	73.566	212.760
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	136.255	-136.255	0	0	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	6.960	-6.960	0	0	0	0
5.06.05	Lucros a Realizar	0	0	30.120	-30.120	0	0	0	0
5.06.06	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	99.175	-99.175	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	532.845	96.198	648.344	0	0	1.277.387	394.410	1.671.797

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.01	Receitas	993.281	825.660	495.871
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	280.648	236.865	190.405
7.01.02	Outras Receitas	227.128	279.697	153.933
7.01.02.01	Variação do Valor Justo de Propriedade para Investimento	193.586	276.913	142.726
7.01.02.02	Outras	33.542	2.784	11.207
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	487.906	309.516	150.643
7.01.04	Provisão/Reversão de Créd. Liquidação Duvidosa	-2.401	-418	890
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-528.760	-333.870	-181.838
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-19.269	-13.869	-22.536
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-509.491	-320.001	-159.302
7.03	Valor Adicionado Bruto	464.521	491.790	314.033
7.04	Retenções	-1.790	-1.467	-1.210
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.790	-1.467	-1.210
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	462.731	490.323	312.823
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	56.318	51.887	18.701
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.821	7.774	2.696
7.06.02	Receitas Financeiras	51.497	44.113	16.005
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	519.049	542.210	331.524
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	519.049	542.210	331.524
7.08.01	Pessoal	24.236	18.933	13.645
7.08.01.01	Remuneração Direta	21.296	16.018	11.045
7.08.01.02	Benefícios	1.803	1.935	1.788
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.137	980	812
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	116.689	135.236	81.925
7.08.02.01	Federais	114.146	131.643	80.051
7.08.02.03	Municipais	2.543	3.593	1.874
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	68.329	23.733	23.194
7.08.03.01	Juros	65.758	20.953	20.445

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.08.03.02	Aluguéis	2.571	2.780	2.749
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	309.795	364.308	212.760
7.08.04.02	Dividendos	26.748	13.977	2.939
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	158.783	217.073	136.255
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	124.264	133.258	73.566

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

Prezados acionistas,

Em atendimentos às disposições societárias, submetemos à apreciação de V.Sas. o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Sonae Sierra Brasil S.A. relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, acompanhados do Relatório dos Auditores Independentes e do Parecer do Conselho Fiscal.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2012 foi muito positivo para a Companhia, tendo sido marcado pelo contínuo crescimento das atividades. Em janeiro, adquirimos o controle do Shopping Plaza Sul, na cidade de São Paulo, um dos melhores shoppings do portfólio em termos de ocupação, vendas/m2 e alugueis/m2. No final de Março inauguramos o Uberlândia Shopping, com um total de 201 lojas e 45,3 mil m2 de ABL (área bruta locável), levando aos consumidores da cidade de Uberlândia um mix diversificado de marcas reconhecidas e novas opções de lazer. No último trimestre do ano adquirimos uma participação adicional de 9,5% no Franca Shopping e concluímos também a venda de nossas participações nos Shopping Centers Penha, Tivoli e Pátio Brasil, dando continuidade aos nossos esforços para melhoria do portfólio e reciclagem de capital.

A nossa estratégia de crescimento continuou produzindo ótimos resultados operacionais e financeiros. As vendas nos shoppings centers da Companhia cresceram 16,5% em 2012. No conceito de mesmas lojas (same store sales), o crescimento no ano foi de 8,3%. Os alugueis também continuaram apresentando forte crescimento, tendo o indicador de alugueis nas mesmas lojas (same store rents) crescido expressivos 11,6% no ano. A receita líquida da Companhia cresceu 17,2% no ano.

Encerramos o ano com 322,1 mil m2 de ABL sob gestão e 231,3 mil m2 de ABL própria, o que nos coloca como uma das principais empresas do setor. Nossa confortável posição de caixa e nosso baixo endividamento líquido nos deixam em boas condições para continuar crescendo, com foco em rentabilidade. Em 2013, prevemos inaugurar mais dois importantes projetos, nas cidades de Londrina e Goiânia, que devem trazer um crescimento ainda mais forte para a Companhia.

Apesar do cenário econômico mais desafiador, continuamos otimistas em relação às perspectivas de longo prazo para o setor de shopping centers no Brasil e acreditamos que a Companhia está bem posicionada para continuar criando valor para seus acionistas.



Av. Dr. Cardoso de Melo, 1184 - 13º andar
Tel. (+55) 11 3371-4133
Vila Olímpia, São Paulo - SP
Fax. (+55) 11 3845-4522
CEP: 04548-004

www.sonaesierrabrasil.com.br

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**CENÁRIO ECONÔMICO**

O cenário econômico no Brasil mostrou mistos sinais em 2012. A economia teve um fraco crescimento e o PIB cresceu apenas 0,6% no 3T12 em comparação com o mesmo período do ano passado, um número que causou alguma decepção ao mercado. Como resultado, muitos analistas reduziram suas estimativas de PIB para o ano de 2012 para menos de 1%.

No entanto, ainda havia alguns sinais positivos. O mercado de trabalho no Brasil manteve-se forte, com o desemprego em níveis historicamente baixos. A taxa média de desemprego foi de 5,5% em 2012, abaixo dos 6,0% em média em 2011. O Banco Central também reduziu a taxa de juros Selic para um nível histórico de baixa em 7,25% aa. O índice de preços ao consumidor (IPCA) fechou 2012 em 5,84%, abaixo dos 6,50% em 2011. Além disso, de acordo com a ABRASCE, a Associação Brasileira de Shoppings, os shoppings registraram receita de R\$ 119,5 bilhões em 2012, um aumento de 10,6% em relação a 2011. Acreditamos que 2013 será um ano também desafiador para a economia brasileira. No entanto, a Companhia segue seu plano de crescimento e continua otimista sobre as perspectivas para o setor de varejo e da indústria de shopping center como um todo.

DESEMPENHO OPERACIONAL

O total de vendas dos lojistas nos oito shoppings centers do portfolio da Companhia totalizaram R\$ 3,6 bilhões em 2012, um aumento de 16,5% em relação a 2011. Os shoppings com o maior crescimento de vendas foram Franca Shopping, Manauara Shopping, Shopping Campo Limpo e Shopping Metrôpole, com aumentos acima de 10%. O forte desempenho do Shopping Metrôpole e Campo Limpo foi atribuído principalmente às suas expansões, abertas em 2011. O forte crescimento registrado pelo Manauara Shopping foi atribuído principalmente à sua maturação e crescente dominância na cidade de Manaus desde a sua abertura em 2009. No Franca Shopping o crescimento das vendas pode ser atribuído ao processo de melhoria mix promovido pela Companhia ao longo dos últimos trimestres.

No conceito de mesmas lojas (same store sales) as vendas cresceram 8,3% em relação a 2011. As lojas satélites cresceram 8,7%, principalmente impulsionadas pelos Manauara Shopping, Parque D. Pedro Shopping e Shopping Franca.

A taxa de ocupação total em nossos shoppings permaneceu forte, em 97,4% de ABL no final de 2012. Excluindo o Uberlândia Shopping, que foi inaugurado em Março de 2012 e ainda está amadurecendo, a ocupação total atingiu 98,3%. No final de 2012, cinco dos oito centros operacionais tiveram taxas de ocupação de 99% ou acima.

A taxa de inadimplência manteve-se baixa, em 2,38% o que atesta o baixo risco de crédito do portfólio da Companhia, além do bom desempenho global dos lojistas dos nossos shoppings.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO**

Em 2012, a receita bruta da Companhia alcançou R\$ 283,4 milhões, com crescimento expressivo de 18,3% em relação ao ano de 2011. Esse aumento foi resultado, principalmente, do aumento das receitas de aluguel e das receitas de serviço, key money e estacionamento. O aumento da receita de aluguel foi influenciado principalmente, pela combinação de leasing spreads elevados e ajustes de inflação. A abertura do Uberlândia Shopping em Março de 2012, também contribuiu não só para o crescimento desta linha de receita, mas também para o aumento da receita de serviços e de key money.

Os custos e despesas operacionais totalizaram R\$ 63,2 milhões em 2012, um aumento de 17,6% em relação ao 2011, principalmente devido a maiores custos e despesas relacionadas com pessoal, custos de acordos contratuais e custos relacionados com lojas vagas. O aumento nas despesas com pessoal estão relacionados principalmente a aumentos salariais anuais regulares, enquanto o custo de acordos contratuais estão associados principalmente a acordos com lojistas no Uberlândia Shopping, recém inaugurado. Por outro lado, os custos com serviços externos diminuíram 1,4% em relação a 2011.

O resultado financeiro líquido consolidado em 2012 foi negativo em R\$ 14,3 milhões, contra um resultado financeiro positivo de R\$ 23,2 milhões no mesmo período do ano passado. Esta variação é em grande parte atribuída à maior alavancagem da Companhia em 2012, incluindo R\$ 300 milhões de debêntures emitidas em março de 2012, que permanece em nosso caixa, resultando em uma despesa líquida de juros mais alta para 2012. Além disso, a despesa de juros sobre o empréstimo para o Uberlândia Shopping que foi capitalizada durante o período de construção, passou a ser registrada como despesa financeira desde a abertura deste centro comercial, em março de 2012.

O lucro líquido atribuído aos acionistas totalizou R\$ 185,5 milhões em 2012, uma redução de 19,7% sobre 2011, principalmente como consequência de menores ganhos na valorização dos imóveis registrados ao valor de mercado do que no ano anterior.

O EBITDA ajustado totalizou R\$ 199,3 milhões em 2012, um aumento de 18,0% em relação a 2011, e uma margem de 77,6%, como resultado do forte desempenho de nossos shoppings existentes e a abertura do Shopping Uberlândia no final do 1T12.

O FFO ajustado atingiu R\$ 155,6 milhões em 2012, comparado a R\$ 170,2 milhões em 2011, uma redução explicada principalmente por maiores despesas financeiras.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**SUSTENTABILIDADE**

A Companhia reconhece que a sua atividade tem impactos na sociedade e no meio ambiente. Somos responsáveis pela segurança de milhões de pessoas nos nossos centros comerciais e devemos proteger a integridade destes a todo custo. Para além disso, é nossa responsabilidade salvaguardar proativamente o meio ambiente para as gerações atuais e futuras.

A Companhia compromete-se a conduzir as suas atividades de forma a que os riscos para as pessoas, os bens e os ecossistemas sejam minimizados e os benefícios maximizados.

Nos empenhamos na melhoria contínua do nosso desempenho no que diz respeito a Segurança, Saúde e Meio Ambiente em todos os nossos centros comerciais.

Considerando que no mundo atual, enfrentar os desafios ambientais e sociais torna-nos mais competitivos, o que resultará numa maior rentabilidade a longo prazo.

Cumpramos expor que temos sido pioneiros no desenvolvimento de novos conceitos de sistemas de segurança e práticas ambientais. A Companhia, inclusive já recebeu a certificação ISO 14001:2004 em reconhecimento ao gerenciamento das questões ambientais em sete dos oito *Shopping Centers* em operação da nossa carteira. Adicionalmente, o Parque D. Pedro, Plaza Sul, Franca, Metropole e Manauara possuem certificação OHSAS 18001:2007 em termos de saúde ocupacional e segurança.

POLÍTICA DE REINVESTIMENTO DE LUCROS E DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, compete exclusivamente aos nossos acionistas deliberar, em Assembléia Geral Ordinária (AGO), sobre a destinação do nosso lucro líquido e a distribuição de dividendos relativos ao exercício social imediatamente anterior.

Retenção de lucros

A retenção dos lucros, que corresponde ao lucro remanescente após a destinação para a reserva legal e a proposta para a distribuição dos dividendos, tem como objetivo principal atender aos planos de investimentos de capital da Companhia. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 a Administração proporá à Assembléia Geral Ordinária - AGO, a retenção de lucros no montante de R\$ 132,2 milhões.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho*Distribuição de dividendos*

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, os acionistas têm direito a dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido ajustado conforme disposto na Lei das Sociedades por Ações. Em relação ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2012 e, após os ajustes legais Administração proporá à Assembleia Geral Ordinária - AGO a distribuição de dividendos no valor total de R\$ 26,7 milhões, equivalentes a R\$ 0,35 por ação.

SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE

As políticas da Companhia e de suas controladas na contratação de serviços de auditores independentes visam assegurar que não haja conflito de interesses e perda de independência ou objetividade do auditor. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, os auditores independentes da Companhia, Deloitte Touche Tohmatsu não nos prestaram qualquer outro serviço além dos serviços de auditoria das Demonstrações Financeiras.

RECURSOS HUMANOS

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia não possuía empregados. Todos os 145 empregados do grupo (156 em 31 de dezembro de 2011) estavam alocados nas subsidiárias integrais Unishopping Administradora Ltda., Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda. e Sierra Investimentos Brasil Ltda. Todos os funcionários são elegíveis a receber remuneração variável de curto prazo baseada no atingimento de metas individuais e coletivas previamente acordadas. Além disso, os Diretores da Companhia também são elegíveis a remuneração de longo prazo.

GOVERNANÇA CORPORATIVA

A Sonae Sierra Brasil S.A. adota e promove a ética e a transparência na administração dos seus negócios, buscando implementar as melhores práticas de mercado e preservar os direitos dos acionistas. As ações da Companhia são negociadas no Novo Mercado, o mais alto nível de regras de governança no país. A Companhia possui Conselho de Administração composto por 7 membros (sendo 1 membro independente) e em 2012 foi instalado o Conselho Fiscal, composto por 3 membros. A Companhia possui ainda políticas formais de Negociação de Ações, de Divulgação de Informações e Código de Ética.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**DECLARAÇÃO DA DIRETORIA**

Em observância às disposições da Instrução CVM 480/09, A Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no Relatório dos Auditores Independentes e com as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012.

A Administração

Notas Explicativas

SONAE SIERRA BRASIL S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 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”), com sede localizada à Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1.184 - 13º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, 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:
 - (i) 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; (ii) a exploração e a gestão de imóveis próprios e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos; e (iii) a participação em outras empresas. Em 31 de dezembro de 2012, a empresa é controladora da Sierra Enplanta Ltda. (“Sierra Enplanta”), Pátio Boavista Shopping Ltda. (“Pátio Boavista”), Pátio Penha Shopping Ltda. (“Pátio Penha”), Pátio São Bernardo Shopping Ltda. (“Pátio São Bernardo”), Pátio Sertório Shopping Ltda. (“Pátio Sertório”), Pátio Uberlândia Shopping Ltda. (“Pátio Uberlândia”), Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro (“Fundo de Investimento Imobiliário I”), Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center (“Fundo de Investimento Imobiliário II”), Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda. (“Pátio Londrina”) e Pátio Goiânia Shopping Ltda. (Pátio Goiânia”).
 - (i) 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 dezembro 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 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) A Sierra Enplanta, Pátio Boavista, Pátio Penha, Pátio São Bernardo, Pátio Sertório, Pátio Uberlândia, Pátio Londrina e Pátio Goiânia tem como principal objetivo a realização de investimentos na área imobiliária, nomeadamente em shopping centers e atividades correlatas.
- 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 dezembro de 2012, além de administrar os empreendimentos em que o Grupo tem participação, a Unishopping Administradora é controladora da Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda. (“Unishopping Consultoria”).
- c) 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 dezembro de 2012 e de 2011, as controladas e coligadas da Companhia possuíam as seguintes participações em shopping centers:

<u>Empreendedor</u>	<u>Shopping center</u>	<u>Fração ideal - %</u>	
		<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Fundos de Investimento Imobiliário I e II	Shopping Parque D. Pedro	100,00	100,00
Pátio Penha	Shopping Center Penha	-	73,18
Pátio Penha	Shopping Plaza Sul	30,00	-
Pátio Boavista	Shopping Center Metrópole	100,00	100,00
Pátio Boavista	Boavista Shopping	100,00	100,00
Sierra Enplanta	Tivoli Shopping	-	30,00
Sierra Enplanta	Pátio Brasil Shopping	-	10,42
Sierra Enplanta	Franca Shopping	76,92	67,42
Pátio São Bernardo	Shopping Plaza Sul	30,00	30,00
Campo Limpo	Shopping Campo Limpo	20,00	20,00
Pátio Sertório	Shopping Manauara	100,00	100,00
Pátio Uberlândia	Uberlândia Shopping (a)	100,00	100,00
Pátio Londrina	Boulevard Londrina (b)	84,48	84,48
Pátio Goiânia	Goiânia Shopping (b)	100,00	100,00

(a) Inaugurado em 27 de março de 2012.

(b) Empreendimento em fase de implantação.

Notas Explicativas

2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia compreendem:

- As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”) emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB e as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como Consolidado - IFRS e BR GAAP.
- As demonstrações financeiras individuais da controladora preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como Controladora - BR GAAP.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos técnicos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

As demonstrações financeiras individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas e coligada pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras 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.

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas práticas foram aplicadas de modo consistente no exercício anterior apresentado.

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

2.3. Investimentos em controladas e coligada

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

Notas Explicativas

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).

2.4. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas mencionadas a seguir. Na preparação das demonstrações financeiras 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 dezembro 2012 e de 2011, as empresas consolidadas são as seguintes:

	Participação no capital - %	
	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Controladas diretas:		
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	99,99	99,99
Unishopping Administradora Ltda.	99,99	99,99
Controladas indiretas:		
Unishopping Administradora Ltda.	100,00	100,00
Fundos de Investimento Imobiliário I e II	51,00	51,00
Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99	99,99
Sierra Enplanta Ltda.	100,00	100,00
Pátio Boavista Shopping Ltda.	100,00	100,00
Pátio Penha Shopping Ltda.	100,00	100,00
Pátio São Bernardo Shopping Ltda.	100,00	100,00
Pátio Sertório Shopping Ltda.	100,00	100,00
Pátio Uberlândia Shopping Ltda.	100,00	100,00
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00	100,00
Pátio Goiânia Shopping Ltda.	100,00	100,00
Coligada não consolidada-		
Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia são mensuradas usando a moeda do principal ambiente econômico, no qual a Companhia atua ("moeda funcional"). As demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras 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

Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, a Companhia possuía aplicações financeiras em Letra Financeira do Tesouro - LFT vinculadas a compromissos assumidos com o Banco Ourinvest S.A., conforme descrito na nota explicativa nº 30. 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 inicialmente pelo valor da transação.

Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros são acrescidos ou deduzidos dos ativos ou passivos financeiros.

2.10.2. Classificação

Os instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas foram classificados na seguinte categoria:

- a) 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 demonstrações financeiras, 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.

Notas Explicativas

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 subsequentes 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 perdas prováveis 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.

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.

Notas Explicativas

2.13. Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada. 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. Semestralmente, são feitas revisões para avaliar mudanças nos saldos reconhecidos.

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.

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 acumulada 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.

Notas Explicativas

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, financiamentos e debêntures

Os empréstimos, financiamentos e debêntures 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 dezembro de 2012 e 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.

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.

Notas Explicativas

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 (IAS 17) - 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.

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.

Notas Explicativas

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 dos Fundos 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 demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas.

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 dos Fundos 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 exercício da Companhia e a média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício.

A Companhia não possui dívida conversível em ações nem opções de compra de ações concedidas ou outro instrumento potencialmente diluidor. Portanto o lucro por ação diluído é igual ao básico.

Notas Explicativas

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 demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras 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 das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.23. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

A Companhia não adotou as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não adotadas:

Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013:

- IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas - de acordo com a IFRS 10, existe somente uma base de consolidação, ou seja, o controle. Adicionalmente, a IFRS 10 inclui uma nova definição de controle.
- IFRS 11 - Negócios em Conjunto - aborda como um acordo de participação em que duas ou mais partes têm controle conjunto deve ser classificado.
- IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades - é uma norma de divulgação aplicável a entidades que possuem participações em controladas, acordos de participação, coligadas e/ou entidades estruturadas não consolidadas.
- IFRS 13 - Mensuração do Valor Justo - apresenta uma fonte única de orientação para as mensurações do valor justo e divulgações acerca das mensurações do valor justo.
- Modificações à IFRS 7 - Divulgação - Compensação de Ativos Financeiros e Passivos Financeiros - aumentam as exigências de divulgação das transações envolvendo ativos financeiros.
- Modificações às IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12 - foram emitidas para esclarecer certas regras de transição na aplicação dessas IFRSs pela primeira vez.
- IAS 19 (revisada em 2011) - Benefícios a Empregados - altera a contabilização dos planos de benefícios definidos e dos benefícios de rescisão.
- IAS 27 (revisada em 2011) - Demonstrações Financeiras Separadas - reflete modificações na contabilização de participação não controladora (minoritária) e trata, principalmente, da contabilização de modificações de participações societárias em subsidiárias feitas posteriormente à obtenção do controle.

Notas Explicativas

- IAS 28 (revisada em 2011) - Investimentos em Coligadas e “Joint Ventures” - as alterações tiveram como objetivo esclarecer procedimentos na aplicação dos testes de “impairment” em coligadas e “joint ventures”.
- Modificações às IFRSs - as melhorias anuais ao ciclo de IFRSs 2009 - 2011 incluem várias alterações a diversas IFRSs. As alterações às IFRSs são aplicáveis a períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013 e incluem:
 - a) Alterações à IAS 16 - Imobilizado - as alterações à IAS 16 esclarecem que as peças de substituição, os equipamentos-reserva e os equipamentos de serviço devem ser classificados como imobilizado, conforme estejam de acordo com a definição de imobilizado da IAS 16, e, de outra forma, como estoque.
 - b) Alterações à IAS 32 - Instrumentos Financeiros - Apresentação - esclarecem que o imposto de renda relacionado às distribuições dos titulares de instrumentos patrimoniais e aos custos das transações patrimoniais deve ser contabilizado de acordo com a IAS 12 - Impostos sobre o Lucro.

Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014:

- Modificações à IAS 32 - Compensação de Ativos e Passivos Financeiros - tratam da classificação de certos direitos denominados em moeda estrangeira, como instrumentos patrimoniais ou passivos financeiros.

Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015:

- IFRS 9 - Instrumentos Financeiros - introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros.

A Administração da Companhia avaliou essas novas normas e interpretações e a conclusão preliminar é que não são esperados efeitos significativos sobre os valores reportados.

O CPC ainda não havia editado determinados pronunciamentos que estavam ou estariam em vigor em ou após 31 de dezembro de 2012. Entretanto, em decorrência do compromisso de o CPC manter atualizado o conjunto de normas emitidas pelo IASB, espera-se que esses pronunciamentos e/ou alterações emitidos pelo IASB sejam aprovados para 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.

Notas Explicativas

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 entende como relevantes na elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas:

- a) Valor das propriedades para investimentos: O valor justo das propriedades para investimento é determinado mediante avaliação do fluxo de caixa futuro de cada propriedade a valor presente, avaliados por especialistas externos. A Administração da Companhia e das controladas usa o seu julgamento para escolher o método e definir as premissas que se baseiam, principalmente, nas condições de mercado existentes. 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.
- b) Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários: 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	
	31/12/12	31/12/11	30/12/12	31/12/11
Caixa	2	5	79	191
Bancos conta movimento	105	51	1.046	1.550
Aplicações financeiras (*)	<u>336.134</u>	<u>125.778</u>	<u>680.851</u>	<u>389.177</u>
Total	<u>336.241</u>	<u>125.834</u>	<u>681.976</u>	<u>390.918</u>

- (*) Em 31 de dezembro 2012, as aplicações financeiras são de liquidez imediata, remuneradas pela taxa média ponderada 102,5% 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

	Consolidado	
	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Aluguéis	41.649	34.025
Cessões de direitos a receber (a)	<u>1.300</u>	<u>399</u>
Total do contas a receber faturado	42.949	34.424
Receitas de aluguel a faturar (b)	<u>12.215</u>	<u>10.808</u>
Total do contas a receber faturado e a faturar	55.164	45.232
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(9.344)</u>	<u>(9.727)</u>
Total	<u>45.820</u>	<u>35.505</u>
 Circulante	 (33.605)	 (24.690)
Não circulante	<u>12.215</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 dezembro de 2012 e de 2011, por período de vencimento, está apresentado a seguir:

	Consolidado	
	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
A vencer	<u>32.874</u>	<u>24.233</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	1.579	714
Entre 31 e 60 dias	821	497
Entre 61 e 90 dias	584	413
Entre 91 e 180 dias	1.377	1.115
Há mais de 180 dias	<u>5.714</u>	<u>7.452</u>
Subtotal	<u>10.075</u>	<u>10.191</u>
Total	<u>42.949</u>	<u>34.424</u>

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

Notas Explicativas

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2010	(9.985)
Baixas provenientes de títulos incobráveis	676
Constituições no exercício, líquidas	<u>(418)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(9.727)
Baixas provenientes de títulos incobráveis	417
Baixas pelas vendas de participações nos Shoppings Tivoli, Penha e Pátio Brasil	2.367
Constituições no exercício, líquidas	<u>(2.401)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2012	<u>(9.344)</u>

Outros créditos

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Valores a receber do Banco Ourinvest S.A. (*)	833	833
Contrato de mútuo com lojista	-	592
Outros valores a receber de condomínios	1.019	1.231
Valores a receber da operação de estacionamento	1.502	1.748
Férias, 13º salário e outros adiantamentos a funcionários	256	189
Outros	<u>1.912</u>	<u>1.211</u>
Total	<u>5.522</u>	<u>5.804</u>
 Circulante	 (4.689)	 (4.971)
Não circulante	<u>833</u>	<u>833</u>

(*) Em 31 de dezembro de 2012, a controlada Sierra Investimentos 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 30).

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	5.580	4.136	15.735	15.980
Contribuição social a recuperar - Lei nº 10.833/03	11	13	452	667
Outros	<u>9</u>	<u>1</u>	<u>269</u>	<u>118</u>
Total	<u>5.600</u>	<u>4.150</u>	<u>16.456</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, ou do início de operação em novos shoppings. 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>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Pátio Boavista	Condomínio Shopping Boavista	-	8
Pátio São Bernardo	Condomínio Shopping Center Plaza Sul	125	125
Pátio Penha	Condomínio Shopping Center Penha	-	195
Pátio Uberlândia	Condomínio Uberlândia Shopping	<u>1.316</u>	-
Total		<u>1.441</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. As taxas contratadas correspondem às praticadas no mercado e a Administração não prevê problemas com a realização desses valores.

8. INVESTIMENTOS

<u>31 de dezembro de 2012</u>	<u>Quantidade de cotas possuídas</u>	<u>Capital social - participação - %</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Lucro líquido do exercício</u>	<u>Resultado da equivalência patrimonial</u>	<u>Saldo do investimento</u>
<u>Controladora</u>						
Controladas:						
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	938.762.172	100,00	2.081.935	184.707	184.707	2.081.935
Unishopping Administradora Ltda.	10.910.860	100,00	<u>12.233</u>	<u>4.276</u>	<u>4.276</u>	<u>12.233</u>
Total			<u>2.094.168</u>	<u>188.983</u>	<u>188.983</u>	<u>2.094.168</u>
<u>Consolidado</u>						
Coligada indireta- Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	9.435.400	20,00	<u>142.649</u>	<u>24.104</u>	<u>4.821</u>	<u>28.530</u>
<u>31 de dezembro de 2011</u>	<u>Quantidade de cotas possuídas</u>	<u>Capital social - participação - %</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Lucro líquido do exercício</u>	<u>Resultado da equivalência patrimonial</u>	<u>Saldo do investimento</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.	8.307.413	20,00	<u>130.784</u>	<u>38.871</u>	<u>7.774</u>	<u>26.157</u>

Notas ExplicativasMutações dos investimentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2010	1.352.695	19.033
Aumento de capital	257.417	-
Equivalência patrimonial	217.073	7.774
Dividendos recebidos	-	(650)
Saldos em 31 de dezembro de 2011	1.827.185	26.157
Aumento de capital (*)	78.000	-
Equivalência patrimonial	188.983	4.821
Dividendos recebidos	-	(2.448)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>2.094.168</u>	<u>28.530</u>

(*) Refere-se a aumentos de capital realizados na Sierra Investimentos com o objetivo de financiar a construção dos empreendimentos em desenvolvimento.

9. IMOBILIZADO

		31/12/12		
		Consolidado		
	Taxa anual de depreciação - %	<u>Custo</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Valor residual</u>
Instalações	10	2.747	(2.747)	-
Móveis e utensílios	10	923	(483)	440
Máquinas e equipamentos	10	662	(284)	378
Equipamentos de informática	20	2.432	(1.566)	866
Veículos	20	2.338	(832)	1.506
Outros	20	<u>45</u>	<u>(43)</u>	<u>2</u>
Subtotal		9.147	(5.955)	3.192
Adiantamentos a fornecedores	-	<u>303</u>	<u>-</u>	<u>303</u>
Total		<u>9.450</u>	<u>(5.955)</u>	<u>3.495</u>

		31/12/11		
		Consolidado		
	Taxa anual de depreciação - %	<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>-</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 exercícios findos em 31 de dezembro 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 2010	583	411	265	446	1.601	5	3.311
Transferências de adiantamentos a fornecedores	334	192	226	630	601	3	1.986
Baixas, líquidas	-	-	-	-	(516)	-	(516)
Depreciação	(710)	(85)	(87)	(206)	(154)	(5)	(1.247)
Saldos em 31 de dezembro de 2011	207	518	404	870	1.532	3	3.534
Transferências de adiantamentos a fornecedores	-	3	39	272	1.005	4	1.323
Baixas, líquidas	-	-	-	(9)	(353)	-	(362)
Depreciação	(207)	(81)	(65)	(267)	(678)	(5)	(1.303)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>-</u>	<u>440</u>	<u>378</u>	<u>866</u>	<u>1.506</u>	<u>2</u>	<u>3.192</u>

Movimentação do ativo imobilizado em andamento e adiantamentos a fornecedores para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011

	Consolidado		
	Imobilizado em andamento	Adiantamentos a fornecedores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2010	1.162	59	1.221
Adições	1.764	2.386	4.150
Transferências para os ativos imobilizado em operação e intangível	(947)	(1.986)	(2.933)
Saldos em 31 de dezembro de 2011	1.979	459	2.438
Adições	-	1.167	1.167
Transferências para os ativos imobilizado em operação e intangível	(1.979)	(1.323)	(3.302)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>-</u>	<u>303</u>	<u>303</u>

10. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

De acordo com o pronunciamento CPC 28 (IAS 40), 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	
	31/12/12	31/12/11
Propriedades para investimento em operação	2.724.327	2.338.796
Propriedades para investimento em construção	<u>523.768</u>	<u>437.254</u>
Total	<u>3.248.095</u>	<u>2.776.050</u>

Notas ExplicativasMovimentação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011

	Consolidado		
	<u>Propriedades em operação</u>	<u>Propriedades em construção</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2010	1.983.960	197.452	2.181.412
Adições	73.442	244.283	317.725
Variação do valor justo das propriedades	<u>281.394</u>	<u>(4.481)</u>	<u>276.913</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2011	2.338.796	437.254	2.776.050
Adições	32.207	381.320	413.527
Aquisição de participação em propriedade em operação (a)	72.701	-	72.701
Baixa - venda da participação do Shopping Penha (b)	(11.032)	-	(11.032)
Baixa - venda de terreno do Shopping Metrôpole (b)	(3.155)	-	(3.155)
Baixa - venda do Shopping Tivoli, Penha e Pátio Brasil (b)	(193.582)	-	(193.582)
Transferências (c)	231.222	(231.222)	-
Variação do valor justo das propriedades (d)	<u>257.170</u>	<u>(63.584)</u>	<u>193.586</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>2.724.327</u>	<u>523.768</u>	<u>3.248.095</u>

Observações:

A propriedade de parte do imóvel que integra o empreendimento Shopping Boavista está pendente de registro no Cartório de Registro de Imóvel. O valor total desse imóvel, contabilizado como propriedade para investimentos em 31 de dezembro de 2012 é de R\$65.215 (R\$75.009 em 31 de dezembro de 2011).

(a) Aquisição de participação em propriedades em operação:

(i) Aquisição de 30% do Shopping Plaza Sul:

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.

(ii) Aquisição de 9,5% do Shopping Franca:

Em 4 de outubro de 2012 a Companhia, por meio de sua controlada Sierra Enplanta, adquiriu participação adicional de 9,5% no Franca Shopping. O valor pago foi de R\$9.000. Com esta aquisição, a Companhia passa a deter 76,9% de participação no Franca Shopping.

Notas Explicativas

(b) Baixas de propriedades em operação:

- (i) Em conexão com a operação de permuta descrita no item (a) (i) acima, a Controlada Pátio Penha alienou 17,1% do Shopping Penha para aquisição de 30% do Shopping Plaza Sul.

- (ii) Venda do terreno do Shopping Metrôpole:

Em 27 de agosto de 2012 a controlada Pátio Boavista vendeu para o Grupo Setin um terreno, de 6.597 m² (informação não examinada pelos auditores independentes), ao lado do Shopping Metrôpole em São Bernardo do Campo, no estado de São Paulo, por R\$11.000 recebidos à vista.

Como resultado dessa transação, a controlada Pátio Boavista auferiu um ganho, líquido das despesas de venda, de R\$7.467, registrado na rubrica “Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas”, na demonstração do resultado do exercício.

- (iii) Venda da participação no Shopping Penha

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 dinheiro.

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 exercício.

- (iv) Venda da participação remanescente no Shopping Penha, e das participações nos Shoppings Tivoli e Pátio Brasil

Em 5 de novembro de 2012 a Companhia vendeu sua participação, de 10,4%, no Pátio Brasil Shopping por R\$36.133. A participação no Pátio Brasil Shopping foi adquirida pelos acionistas controladores do shopping.

Em 11 de dezembro de 2012 a Companhia vendeu parte remanescente de sua participação, de 51,0%, no Shopping Penha e de sua participação, de 30,0%, no Tivoli Shopping pelo total de R\$180.049. A Companhia continuará a prestar serviços de administração e comercialização para o Shopping Penha por, ao menos, cinco anos e para o Shopping Tivoli por, ao menos, três anos. As participações no Shopping Penha e Tivoli Shopping foram adquiridas pela CSHG Brasil Shopping FII, fundo administrado pelo Credit Suisse Hedging-Griffo.

Como resultado dessas transações, as controladas Pátio Penha e Sierra Enplanta auferiram ganho, líquido das despesas de venda, de R\$13.247 e R\$3.371 respectivamente, registrados na rubrica “Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas”, na demonstração do resultado do exercício.

- (c) Em 28 de março de 2012 foi inaugurado o empreendimento Uberlândia Shopping, com 45,3 mil m² de ABL (Área Bruta Locável) e 201 lojas (informações não examinadas pelos auditores independentes), tornando-se o terceiro maior empreendimento do portfólio da Companhia.

Notas Explicativas

- (d) A inauguração do Boulevard Londrina Shopping está prevista para o segundo trimestre de 2013. Como a Companhia consegue mensurar com confiabilidade o valor justo do referido empreendimento, decidiu reconhecer a variação do valor justo em 31 de dezembro de 2012.

Metodologia para determinação do valor justo

O valor justo de cada propriedade para investimento em operação 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, 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.

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 shopping centers inaugurados recentemente, nos quais não foram consideradas despesas de investimento eventualmente ainda devidas, em virtude desses montantes já estarem devidamente contemplados nas demonstrações financeiras.

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.

As premissas utilizadas em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 para a avaliação do valor justo anteriormente mencionadas estão descritas a seguir:

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

Notas Explicativas**11. INTANGÍVEL**

	Taxa anual de amortização - %	Consolidado	
		31/12/12	31/12/11
Software	20	4.643	2.153
Amortização acumulada (*)		(1.058)	(571)
Total		<u>3.585</u>	<u>1.582</u>

(*) No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a despesa de amortização do custo de aquisição dos softwares no montante de R\$487 (R\$238 em 31 de dezembro de 2011) foi registrada na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado.

Mutação do intangível para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011

	Consolidado		
	Custo	Amortização	Total, líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2010	1.206	(333)	873
Adições	-	(238)	(238)
Transferências de imobilizado em andamento	<u>947</u>	<u>-</u>	<u>947</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2011	2.153	(571)	1.582
Adições	511	(487)	24
Transferências de imobilizado em andamento	<u>1.979</u>	<u>-</u>	<u>1.979</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>4.643</u>	<u>(1.058)</u>	<u>3.585</u>

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Vencimento final	Consolidado	
<u>Empréstimo nacional</u>		31/12/12	31/12/11
Banco do Amazonas S.A. - BASA (a)	10/12/20	136.543	130.073
Banco Itaú BBA S.A. (b)	21/10/15	13.048	17.532
Banco Itaú BBA S.A. (c)	17/10/16	19.344	24.362
Banco Bradesco S.A. (d)	27/10/25	73.463	53.842
Banco Bradesco S.A. (e)	26/10/25	78.084	71.767
Banco Itaú BBA S.A. (f)	10/05/18	51.237	53.315
Banco Santander S.A. (g)	22/06/23	<u>57.609</u>	-
Total		<u>429.328</u>	<u>350.891</u>
Circulante		<u>(50.659)</u>	<u>(17.619)</u>
Não circulante		<u>378.669</u>	<u>333.272</u>

Notas Explicativas

- (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 foram avalistas dessa operação.
- (b) Em 16 de novembro de 2010, a empresa controlada Sierra Investimentos 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.
- (c) Em 16 de novembro de 2010, a empresa controlada Pátio Boavista 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 2011 a dezembro de 2012, a empresa controlada Pátio Londrina captou R\$72.998 do Banco Bradesco S.A. para financiamento das obras de construção do Shopping Londrina. Para a linha de financiamento aprovada, no valor total de R\$120.000, incide 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. Em 14 de dezembro de 2012 a Pátio Londrina renegociou a taxa de juros contratada para TR mais 9,70% ao ano.
- (e) Nos meses de agosto de 2010 a dezembro de 2012, a empresa controlada Pátio Uberlândia captou R\$77.152 do Banco Bradesco S.A. para financiamento das obras de construção do Shopping Uberlândia. Para a linha de financiamento aprovada, no valor total de R\$81.200, incide 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. Em 21 de novembro de 2012 a Pátio Uberlândia renegociou a taxa de juros contratada para TR mais 9,70% ao ano.

Notas Explicativas

- (f) Em 29 de junho de 2011, a empresa controlada Pátio Boavista captou R\$52.651 do Banco Itaú BBA S.A. para financiamento das obras de expansão do Shopping Metr pole. 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 Metr pole; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis líquidos do Shopping Metr pole.
- (g) Nos meses de março de 2012 a dezembro de 2012, a empresa controlada Pátio Goiânia captou R\$53.209 do Banco Santander S.A. para financiamento das obras de construção do Shopping Goiânia. Para a linha de financiamento aprovada, no valor total de R\$200.000, incide uma taxa fixa de Taxa Referencial - TR mais 11,00% ao ano. O prazo de contrato é de 12 anos, com período de carência de 24 meses para a parcela de principal. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 111 parcelas mensais e sucessivas. O imóvel do Shopping Goiânia   garantia dada pelo empréstimo. A Companhia   fiadora dessa operação. Em 21 de dezembro de 2012 a Pátio Goiânia renegociou a taxa de juros contratada para TR mais 9,70% ao ano.

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.

Mutação dos empréstimos e financiamentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011

Saldo em 31 de dezembro de 2010	201.848
Novas captações	153.216
Pagamentos - principal	(5.456)
Pagamentos - juros	(26.083)
Encargos financeiros capitalizados em propriedades para investimento em construção	9.143
Encargos financeiros apropriados no resultado	<u>18.223</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	350.891
Novas captações	78.984
Pagamentos - principal	(11.579)
Pagamentos - juros	(29.142)
Encargos financeiros capitalizados em propriedades para investimento em construção	12.556
Encargos financeiros apropriados no resultado	<u>27.618</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2012	<u>429.328</u>

Notas Explicativas

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

2014	47.920
2015	52.220
2016	47.328
2017	43.237
2018	40.241
2019 - 2023	123.609
2024 - 2026	<u>24.114</u>
Total	<u>378.669</u>

13. DEBÊNTURES

<u>Debêntures</u>	<u>Vencimento final</u>	<u>Controladora e Consolidado</u>	
		<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Títulos - 1ª série	15/02/17	96.514	-
Títulos - 2ª série	15/02/19	<u>221.538</u>	<u>-</u>
Total		<u>318.052</u>	<u>-</u>
Circulante		<u>(14.603)</u>	<u>-</u>
Não circulante		<u>303.449</u>	<u>-</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 a seguir:

- 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 movimentação das debêntures, registradas no passivo circulante e não circulante, é como segue:

	<u>R\$</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	-
Novas captações	300.000
Custo de captação a amortizar	(6.834)
Custo de captação amortizado	863
Encargos financeiros apropriados no resultado	28.580
Juros pagos	<u>(4.557)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2012	<u>318.052</u>

Notas Explicativas

O cronograma de amortização do valor 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)	106.960
2019 (amortização de 50% da 2ª série)	<u>106.960</u>
Total	<u>309.420</u>

Cláusulas restritivas contratuais (“covenants”)

A Companhia possui cláusulas restritivas contratuais na escritura de emissão das debêntures que são relacionadas, principalmente, com índices financeiros, como EBITDA, dívida líquida e despesa financeira líquida. A seguir, demonstramos os índices requeridos:

	<u>Índice requerido contratualmente</u>
Dívida líquida/EBITDA	Igual ou inferior a 3,5
EBITDA/Despesa financeira líquida	Igual ou superior a 1,75

Em 31 de dezembro de 2012, a Administração da Companhia acredita que está adimplente com todas as cláusulas restritivas.

14. CONTAS A PAGAR - COMPRA DE ATIVO

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Aquisição de participação em Shopping Center (a)	49.108	-
Aquisição de terreno (b)	<u>29.302</u>	<u>25.000</u>
Total	<u>78.410</u>	<u>25.000</u>
Circulante	(49.491)	(25.000)
Não circulante	<u>28.919</u>	<u>-</u>

A movimentação do contas a pagar - compra de ativo é como segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2011	25.000
Aquisição de participação em Shopping Center (a)	63.701
Pagamentos do principal	(18.040)
Encargos financeiros apropriados no resultado	4.162
Encargos financeiros capitalizados em propriedade para investimento em construção	4.302
Encargos financeiros pagos	<u>(715)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2012	<u>78.410</u>

Notas Explicativas

- (a) Conforme mencionado na nota explicativa nº 10.(a), 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 dezembro de 2012, permanecem 30 parcelas em aberto.
- (b) 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>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Pátio Boavista	Boavista Shopping	3.047	2.280
Pátio Sertório	Shopping Manauara	7.628	11.062
Pátio Uberlândia	Uberlândia Shopping	8.432	6.292
Pátio Londrina	Boulevard Londrina	7.250	3.994
Pátio Goiânia	Passeio das Águas	2.818	365
Fundo de Investimento Imobiliário I	Shopping Parque D. Pedro	1.520	1.725
Fundo de Investimento Imobiliário II	Shopping Parque D. Pedro	269	308
Total		<u>30.964</u>	<u>26.026</u>
Circulante		<u>(6.863)</u>	<u>(5.540)</u>
Não circulante		<u>24.101</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:

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Trabalhistas e previdenciárias (a)	-	-	4.191	5.375
Tributárias (b)	1.968	1.879	3.597	3.455
Cíveis (c)	-	-	1.651	1.455
Total	<u>1.968</u>	<u>1.879</u>	<u>9.439</u>	<u>10.285</u>

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

	Consolidado			
	Trabalhistas e previdenciárias (a)	Tributárias (b)	Cíveis (c)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2010	6.306	3.982	618	10.906
Constituição	728	-	873	1.601
Atualização monetária	368	206	25	599
Pagamentos	-	-	(11)	(11)
Reversão	(2.027)	(733)	(50)	(2.810)
Saldos em 31 de dezembro de 2011	5.375	3.455	1.455	10.285
Constituição	1.399	-	373	1.772
Atualização monetária	357	142	231	730
Pagamentos	-	-	(6)	(6)
Reversão	(2.940)	-	(402)	(3.342)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>4.191</u>	<u>3.597</u>	<u>1.651</u>	<u>9.439</u>

(a) Trabalhistas e previdenciárias

Em 31 de dezembro de 2012, a controladora não figurava como parte em nenhum processo judicial trabalhista. Contudo, algumas das controladas figuravam como parte em cinco reclamações trabalhistas (onze em 31 de dezembro de 2011), cujo risco é estimado no valor de R\$1.197 (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\$2.994, em 31 de dezembro 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

- 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\$3.187 (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.

Notas Explicativas

Os processos referentes a CIDE e IRRF foram julgados de forma desfavorável à Companhia em segunda instância e atualmente aguardam julgamento de recurso especial.

O processo da CPMF sobre pagamentos ao exterior foi julgado de forma desfavorável à controlada Sierra Investimentos 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\$1.219 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 dezembro 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 dezembro de 2012, é de R\$68.321 (R\$27.946 em 31 de dezembro de 2011). Os principais processos estão descritos a seguir:

- (i) A controlada Pátio Sertório promove ação contra a empreiteira responsável pela construção do Manauara Shopping. 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 empreendimento. Em conexão com o referido processo ativo, a controlada Pátio Sertório é parte passiva de um processo movido pela mesma empresa, que tem por objetivo o recebimento da quantia atualizada de R\$22.069, pela execução da obra desse empreendimento. Atualmente é aguardado julgamento em primeira instância.

Notas Explicativas

- (ii) A controlada Pátio Londrina é parte em um procedimento arbitral movido contra a empreiteira responsável pela construção do Boulevard Londrina Shopping com o objetivo de ver rescindido o contrato, apurar indenização por danos morais e materiais pelo não cumprimento do cronograma da obra e consequentemente atraso na inauguração do empreendimento, do outro lado a empreiteira requer indenização por danos morais, materiais e lucros cessantes no valor total atualizado de R\$34.241. Atualmente o procedimento arbitral aguarda produção de provas.

Depósitos judiciais

A composição dos depósitos judiciais é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Trabalhistas e previdenciárias	6	-	85	53
Tributárias	1.968	1.879	3.597	3.455
Cíveis	-	-	<u>6.268</u>	<u>221</u>
Total	<u>1.974</u>	<u>1.879</u>	<u>9.950</u>	<u>3.729</u>

Em 5 de março de 2012 a controlada Pátio Sertório realizou depósito judicial no montante de R\$6.112, referente ao processo movido pela empreiteira responsável pela construção do Manauara Shopping, o qual está relacionado aos valores de retenção contratual efetuados durante a execução da obra.

17. IMPOSTOS A RECOLHER

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
IRPJ e CSLL a recolher (*)	-	232	60.938	4.829
IRRF	-	30	1.368	1.122
COFINS a recolher	-	-	1.387	1.373
PIS a recolher	-	-	304	298
ISS a recolher	-	-	934	1.066
Outros	-	-	<u>481</u>	<u>12</u>
Total	<u>-</u>	<u>262</u>	<u>65.412</u>	<u>8.700</u>

- (*) Corresponde principalmente ao imposto calculado sobre o ganho de capital incidente nas operações de venda das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 10.

Notas Explicativas

18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONTROLADORA

18.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2012, 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.

A composição dos principais acionistas da Companhia em 31 de dezembro de 2012 é como segue:

<u>Nome</u>	<u>Percentual</u>	<u>Quantidade de ações</u>
Sierra Brazil 1 BV	66,65%	50.933.104
BNY Mellon ARX Investimentos Ltda. (gestora)	5,47%	4.178.976
Outros "free float"	<u>27,88%</u>	<u>21.311.751</u>
Total	<u>100,00%</u>	<u>76.423.831</u>

18.2. Reserva de ágio na subscrição de ações

Em 31 de dezembro 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.

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 dezembro de 2012, a Companhia mantém o montante de R\$30.293 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 dezembro de 2012, a Companhia possui o montante de R\$88.334 referente à reserva de lucros a realizar.

Notas Explicativas

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 dezembro de 2012, a Companhia possui o montante de R\$895.094 referente à reserva de retenção de lucros.

A Administração da Companhia planeja o aumento do capital social, mediante a utilização de parte da reserva de retenção de lucros.

18.6. Dividendos

Em 15 de maio de 2012, a Companhia pagou R\$24.456, sendo R\$13.977 referentes aos dividendos mínimos obrigatórios, e R\$10.479 referentes aos dividendos complementares aprovado na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária - AGO/E realizada em 25 de abril de 2012.

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. O cálculo dos dividendos mínimos obrigatórios, para 31 de dezembro de 2012, está demonstrado a seguir:

	<u>31/12/2012</u>
Lucro líquido do exercício (a)	185.531
Reserva legal (5%)	<u>(9.277)</u>
Base de cálculo dos dividendos	176.254
Dividendos mínimos obrigatórios antes da constituição de reserva de lucros a realizar e da proposta da Administração	44.064
Proposta da Administração	<u>(26.748)</u>
Dividendos mínimos obrigatórios após a proposta da Administração (b)	17.316
Lucros a realizar- Equivalência patrimonial	(188.983)
Lucro não realizado (c)	<u>(188.983)</u>
Lucro realizado no exercício, correspondente aos dividendos mínimos obrigatórios a pagar (a) - (c) = (d)	<u>-</u>
Constituição de reserva a de lucro a realizar (b) - (d)	<u>17.316</u>

A Administração da Companhia irá propor à Assembleia Geral Ordinária - AGO a distribuição de dividendos no montante de R\$26.748.

Notas Explicativas**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 ou outro instrumento potencialmente diluidor. Portanto o lucro por ação diluído é igual ao básico.

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Lucro líquido do exercício atribuível aos proprietários da Companhia	185.531	231.050
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (*)	<u>76.424</u>	<u>73.890</u>
Lucro básico e diluído por ação - R\$	<u>2,43</u>	<u>3,13</u>

(*) Para o cálculo da média ponderada das ações ordinárias para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011 foi considerado o grupamento de ações ordinárias de emissão da Companhia na proporção de 10 ações para 1 ação da respectiva espécie realizado em 11 de janeiro de 2011.

18.8. Gastos com emissão de ações

Em 2 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\$16.083, 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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Receita operacional bruta:				
Aluguel	-	-	224.350	186.058
Receita de serviços	-	-	17.763	16.294
Receita de estacionamento	-	-	26.471	24.172
Estrutura técnica	-	-	12.064	10.341
Outras receitas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.784</u>	<u>2.784</u>
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>283.432</u>	<u>239.649</u>
Deduções:				
Impostos sobre aluguéis e serviços	-	-	(18.255)	(14.768)
Descontos e abatimentos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8.326)</u>	<u>(5.696)</u>
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(26.581)</u>	<u>(20.464)</u>
Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>256.851</u>	<u>219.185</u>

Notas Explicativas**20. DESPESAS POR NATUREZA**

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Depreciações e amortizações	-	-	1.790	1.467
Pessoal	333	93	28.676	24.935
Serviços externos	1.721	1.093	10.507	10.654
Custo de ocupação (lojas vagas)	-	-	6.111	3.851
Custos de acordos contratuais com lojistas	-	-	2.219	1.428
Constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	2.401	418
Aluguel	-	11	2.571	2.780
Outros	<u>354</u>	<u>289</u>	<u>8.878</u>	<u>8.153</u>
Total	<u>2.408</u>	<u>1.486</u>	<u>63.153</u>	<u>53.686</u>
Classificado como:				
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	-	-	43.177	36.809
Despesas gerais e administrativas	2.408	1.486	19.976	16.877

21. OUTRAS (DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Consolidado	
	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Ganho na alienação de propriedades para investimento (vide nota explicativa nº 10)	30.758	-
Custos de transação na venda	(6.048)	-
Outras	<u>1.235</u>	<u>1.724</u>
Total	<u>25.945</u>	<u>1.724</u>

22. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Receitas financeiras:				
Juros de aplicações financeiras	29.142	24.018	48.805	41.887
Juros ativos	5	-	1.364	1.202
Outras	<u>278</u>	<u>88</u>	<u>1.328</u>	<u>1.024</u>
	<u>29.425</u>	<u>24.106</u>	<u>51.497</u>	<u>44.113</u>

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos e financiamentos	-	-	(27.618)	(18.223)
Juros sobre as debêntures	(29.443)	-	(29.443)	-
Juros sobre contas a pagar - compra de ativo	-	-	(4.162)	-
Juros sobre operações de mútuo	-	(400)	-	(400)
Variações monetárias e cambiais	-	(2.116)	(2.930)	(1.883)
Outras	(117)	(44)	(1.605)	(447)
	<u>(29.560)</u>	<u>(2.560)</u>	<u>(65.758)</u>	<u>(20.953)</u>
Total, líquido	<u>(135)</u>	<u>21.545</u>	<u>(14.261)</u>	<u>23.160</u>

23. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**a) Imposto de renda e contribuição social diferidos**

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	186.163	237.014	402.400	473.613
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	(63.295)	(80.585)	(136.816)	(161.028)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre as diferenças permanentes:				
Equivalência patrimonial	64.254	73.805	1.639	2.643
Outras diferenças permanentes	(5)	-	(1.072)	(907)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais:				
Diferenças temporárias	(601)	-	(927)	1.303
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	(985)	816	(1.488)	609
Efeito da tributação das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido	-	-	4.237	5.641
Efeito da tributação diferenciada dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II (*)	-	-	<u>41.822</u>	<u>42.433</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social às alíquotas efetivas	<u>(632)</u>	<u>(5.964)</u>	<u>(92.605)</u>	<u>(109.306)</u>
Alíquota efetiva - %	<u>-</u>	<u>3</u>	<u>23</u>	<u>23</u>

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

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.

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	690	690	4.686	2.535
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	-	-	598	553
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	1.979	1.764
Outras provisões temporárias	-	-	(2.971)	1063
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	(354.240)	(351.444)
Total do imposto de renda e da contribuição social - diferidos	<u>690</u>	<u>690</u>	<u>(349.948)</u>	<u>(345.529)</u>
No ativo não circulante	<u>690</u>	<u>690</u>	<u>20.693</u>	<u>690</u>
No passivo não circulante	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>(370.641)</u>	<u>(346.219)</u>

Os saldos de créditos, no total de R\$690 (Controladora) e R\$27.266 (Consolidado), em 31 de dezembro de 2012, deverão ser realizados no período de até nove anos, como demonstrado a seguir:

<u>Ano</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
2013	690	1.145
2014	-	1.145
2015	-	2.303
2016	-	3.388
2017	-	2.706
2018 - 2021	-	16.579
Total	<u>690</u>	<u>27.266</u>

24. 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).

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

<u>Balanco patrimonial</u>	<u>Finalidade</u>	Controladora		Consolidado	
		<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Ativo circulante-					
Empresas ligadas:					
Condomínio Franca Shopping Center	(a)	-	-	-	6
Condomínio Parque Dom Pedro Shopping	(a)	-	-	5	5
Total (*)		<u>=</u>	<u>=</u>	<u>5</u>	<u>11</u>

Notas Explicativas

<u>Balanco patrimonial</u>	<u>Finalidade</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Ativo não circulante-					
Empresas ligadas:					
Condomínio Shopping Boavista	(b)	-	-	-	8
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(b)	-	-	125	125
Condomínio Shopping Penha	(b)	-	-	-	195
Condomínio Uberlândia Shopping	(b)	-	-	1.316	-
Total		-	-	1.441	328
Passivo circulante-					
Empresas ligadas-					
Parque D. Pedro I BV SARL	(c)	-	-	2.150	13.673
Total		-	-	2.150	13.673
<u>Resultado</u>	<u>Finalidade</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Receita operacional-					
Empresas ligadas:					
Condomínio Shopping Center Penha	(a)	-	-	1.241	1.130
Condomínio Civil Center Shopping São Bernardo	(a)	-	-	1.081	846
Condomínio Tivoli Shopping Center	(a)	-	-	520	463
Condomínio Shopping Pátio Brasil	(a)	-	-	632	784
Condomínio Franca Shopping Center	(a)	-	-	412	361
Condomínio Boavista Shopping	(a)	-	-	877	834
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(a)	-	-	1.504	1.215
Condomínio Parque Dom Pedro Shopping	(a)	-	-	2.750	2.548
Condomínio Campo Limpo Shopping	(a)	-	-	818	685
Condomínio Manauara Shopping	(a)	-	-	1.726	1.609
Uberlândia Shopping		-	-	911	-
Subtotal		-	-	12.472	10.475
Empresa ligada-					
Sierra Brazil 1 BV	(d)	-	(2.516)	-	(2.516)
Subtotal		-	(2.516)	-	(2.516)
Total geral		-	(2.516)	12.472	7.959

(*) 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) Referem-se aos empréstimos a condomínios descritos na nota explicativa nº 7.
- (c) 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 “Rendimentos a distribuir”.
- (d) Refere-se aos juros e variação cambial do contrato de mútuo devedor com a empresa ligada Sierra Brazil 1 BV (acionista majoritária da Companhia). Essa operação foi liquidada em 8 de fevereiro de 2011.

Notas Explicativas

25. 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).

Consolidado - 01/01/12 a 31/12/12				
	<u>Desenvolvimento e gerenciamento</u>	<u>Investimento</u>	<u>Eliminação intersegmentos</u>	<u>Total</u>
Receita bruta	44.653	265.669	(26.890)	283.432
Deduções:				
Impostos e contribuições	(6.191)	(12.064)	-	(18.255)
Descontos e abatimentos	-	(8.326)	-	(8.326)
Total	<u>(6.191)</u>	<u>(20.390)</u>	<u>-</u>	<u>(26.581)</u>
Receita operacional líquida	38.462	245.279	(26.890)	256.851
Custos e despesas administrativas e gerais	<u>(39.112)</u>	<u>(50.931)</u>	<u>26.890</u>	<u>(63.153)</u>
Resultado operacional ajustado	<u>(650)</u>	<u>194.348</u>	<u>-</u>	<u>193.698</u>

Consolidado - 01/01/11 a 31/12/11				
	<u>Desenvolvimento e gerenciamento</u>	<u>Investimento</u>	<u>Eliminação intersegmentos</u>	<u>Total</u>
Receita bruta	39.383	223.354	(23.088)	239.649
Deduções:				
Impostos e contribuições	(5.805)	(8.963)	-	(14.768)
Descontos e abatimentos	-	(5.695)	-	(5.696)
Total	<u>(5.805)</u>	<u>(14.659)</u>	<u>-</u>	<u>(20.464)</u>
Receita operacional líquida	33.578	208.696	(23.088)	219.185
Custos e despesas administrativas e gerais	<u>(32.997)</u>	<u>(43.777)</u>	<u>23.088</u>	<u>(53.686)</u>
Resultado operacional ajustado	<u>581</u>	<u>164.918</u>	<u>-</u>	<u>165.499</u>

Notas Explicativas

26. 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:

- a) Caixa e equivalentes de caixa: está classificado como empréstimos e recebíveis, e estão contabilizados pelos valores contratuais, os quais equivalem ao valor de mercado.
- b) Contas a receber: são classificados empréstimos e recebíveis e estão contabilizados pelos valores contratuais, os quais equivalem ao valor de mercado.
- c) Empréstimos e financiamentos: são classificados como outros passivos financeiros.

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

Na controladora

<u>Natureza</u>	<u>Classificação</u>	<u>31/12/12</u>		<u>31/12/11</u>	
		<u>Contábil</u>	<u>Valor justo</u>	<u>Contábil</u>	<u>Valor justo</u>
Ativo:					
Caixa e equivalentes de caixa	Empréstimos e recebíveis	336.241	336.241	125.834	125.834
Depósitos judiciais	Empréstimos e recebíveis	1.974	1.974	1.879	1.879
Passivo-					
Debêntures	Outros passivos financeiros	318.052	346.989	-	-

No consolidado

		31/12/12		31/12/11	
<u>Natureza</u>	<u>Classificação</u>	<u>Contábil</u>	Valor <u>justo</u>	<u>Contábil</u>	Valor <u>justo</u>
Ativo:					
Caixa e equivalentes de caixa	Empréstimos e recebíveis	681.976	681.976	390.918	390.918
Contas a receber	Empréstimos e recebíveis	45.820	45.820	35.505	35.505
Aplicações financeiras vinculadas	Empréstimos e recebíveis	4.065	4.065	2.171	2.171
Empréstimos aos condomínios	Empréstimos e recebíveis	1.441	1.441	328	328
Depósitos judiciais	Empréstimos e recebíveis	9.950	9.950	3.729	3.729
Passivo:					
Empréstimos e financiamentos	Outros passivos financeiros	429.328	429.328	350.891	350.891
Debêntures	Outros passivos financeiros	318.052	346.989	-	-
Fornecedores nacionais	Outros passivos financeiros	31.460	31.460	13.512	13.512

Notas Explicativas

A determinação do valor justo dos ativos e passivos financeiros é apresentada a seguir:

- a) O valor justo dos ativos e passivos financeiros que apresentam termos e condições padrão e são negociados em mercados ativos é determinado com base nos preços observados nesses mercados
- b) O valor justo dos outros ativos e passivos financeiros (com exceção daqueles descritos acima) é determinado de acordo com modelos de precificação geralmente aceitos baseado em análises dos fluxos de caixa descontados.

26.1. 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 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.

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.

26.2. 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. A Administração monitora esses riscos como forma de minimizar os impactos em seus negócios.

26.3. Risco de taxa de juros

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

26.4. 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.

26.5. 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 detalhados nas notas explicativas nº 12 e nº 13, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital emitido e reservas, conforme apresentado na nota explicativa nº 18).

Notas Explicativas

Índice de endividamento

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

	Consolidado	
	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Dívida (a)	747.380	350.891
Caixa e equivalentes de caixa	<u>(681.796)</u>	<u>(390.918)</u>
Dívida líquida (caixa líquido)	65.584	(40.027)
Patrimônio líquido (b)	2.091.702	1.943.398
Índice de endividamento líquido	3,14%	(2,06%)

(a) A dívida é definida como empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazos, conforme detalhado nas notas explicativas nº 12 e nº 13.

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

26.6. 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 (incorridos e a incorrer) 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 dezembro 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	10,3%	6.502	12.608	55.483	395.859	192.901	663.353
Debêntures	10,7%	-	17.997	4.496	186.892	326.139	535.524

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 dezembro de 2012.
- Cenário adverso: deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2012.
- Cenário remoto: deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2012.

Premissas

Como descrito anteriormente, a Companhia entende que está exposta principalmente ao risco de variação do CDI, TR e do IPCA, 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	7,06%	5,30%	3,53%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7,06%	8,83%	10,59%
Deterioração da TR-			
Empréstimos e financiamentos	0,29%	0,36%	0,43%
Deterioração do IPCA-			
Debêntures	5,69%	7,11%	8,54%

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	48.068	36.051	24.034
Empréstimos e financiamentos	Taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	2.287	2.859	3.430
Empréstimos e financiamentos	Taxa de juros	Aumento da TR	754	942	1.130

Notas Explicativas

<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>
Debêntures	Taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	6.742	8.428	10.113
Debêntures	Índice de inflação	Aumento do IPCA	11.636	14.545	17.454

(*) 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.

26.7. Derivativos

A Companhia e suas controladas não operaram com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011.

27. COBERTURA DE SEGUROS

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

<u>Modalidade</u>	<u>Importância segurada - R\$</u>
Responsabilidade civil (operações de shopping center)	96.460
Compreensivo de incêndio comum	1.114.032
Lucros cessantes	251.307
Vendaval/fumaça	36.486

28. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Os gastos com remuneração dos administradores durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 são os seguintes:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Salários e encargos	3.825	4.146
Remuneração variável	1.928	777
Benefícios	<u>335</u>	<u>297</u>
Total	<u>6.088</u>	<u>5.220</u>

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

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.

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2012, o saldo da rubrica “Provisão para remuneração variável”, no montante de R\$1.200 (R\$189 em 31 de dezembro de 2011), classificada no passivo não circulante, inclui somente remuneração variável (bônus por desempenho) dos diretores da Companhia.

Adicionalmente, de acordo com a AGO/E 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.

29. INFORMAÇÕES SUPLEMENTARES DOS FLUXOS DE CAIXA

A Companhia realizou as seguintes transações que não envolvem caixa e equivalentes de caixa:

	Consolidado	
	31/12/12	31/12/11
Juros capitalizados nas propriedades para investimento em construção (vide notas explicativas nº 12 e nº 14)	16.920	9.143
Aquisição de ativos (vide nota explicativa nº 10)	63.701	-
Aumento do saldo de fornecedores relacionado a propriedades para investimento em construção	11.171	2.037
Transferência de imobilizado em andamento e adiantamento a fornecedores para imobilizado e intangível	3.302	2.933

30. COMPROMISSOS

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.

Notas Explicativas

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.

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 dezembro 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 dezembro de 2012, de R\$4.065 (R\$2.171 em 31 de dezembro de 2011) em aplicações financeiras vinculadas no ativo não circulante.

31. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A conclusão da elaboração das demonstrações financeiras foi aprovada pela Diretoria e Conselho de Administração em 28 de fevereiro de 2013.

Proposta de Orçamento de Capital**Anexo I – Proposta de Orçamento de Capital para 2013****PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA ORÇAMENTO DE CAPITAL**

Nos termos do parágrafo 2 do artigo 196 da Lei 6.404/76, vimos submeter a deliberação de V. Sas. o Orçamento de Capital da Sonae Sierra Brasil S.A. e de suas controladas. O plano de investimentos da Companhia prevê principalmente investimentos no desenvolvimento de novos empreendimentos, além de manutenção e reformas dos Shoppings existentes.

Visando o crescimento da Companhia, será oportuna a retenção de lucros no montante de R\$132.190 (cento e trinta e dois milhões, cento e noventa mil reais), proveniente do saldo remanescente do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012.

O valor destinado para Reserva de Retenção de Lucros financiará parte do Orçamento Consolidado de Capital da Companhia para o exercício de 2013, conforme segue:

**Valores expressos em
milhares de reais - R\$
Mil**

Uso de Recursos

1) Investimentos em manutenção, modernização, reformas e adequações técnicas dos shoppings existentes	47.000
2) Investimentos em desenvolvimento de novos shopping centers e em expansões de shoppings existentes	474.000
Total dos investimentos previstos	521.000

Fontes de Recursos

1) Reserva de Retenção de Lucros constituída em 2012	132.190
2) Recursos próprios gerados na operação e recursos de terceiros	388.810
Total dos recursos previstos	521.000

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da
Sonae Sierra Brasil S.A.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Sonae Sierra Brasil S.A. ("Companhia") e controladas, identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRSs"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Sonae Sierra Brasil S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Sonae Sierra Brasil S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRSs), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB" e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da Sonae Sierra Brasil S.A., essas práticas diferem das IFRSs, aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas e coligada pelo método de equivalência patrimonial, enquanto para fins de IFRSs seria custo ou valor justo. Nossa opinião não está ressalvada em virtude desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado ("DVA"), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRSs que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2013
DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Marcelo Magalhães Fernandes
Contador
CRC nº 1 SP 203310/O-6

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**PARECER DO CONSELHO FISCAL**

O Conselho Fiscal da SONAE SIERRA BRASIL S.A., no exercício de suas funções legais e estatutárias, concluiu o exame das Demonstrações Contábeis da Companhia, relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2012, compostas pelo Balanço Patrimonial, Demonstrações do Resultado do Exercício, Mutações do Patrimônio Líquido, Fluxos de Caixa e do Valor Adicionado, bem como pelas Notas Explicativas relacionadas. Tais exames foram seguidos, ainda, pela análise de documentos e, substancialmente, por informações e esclarecimentos prestados aos membros deste Conselho pelos Auditores externos e pela Administração da Companhia, inclusive através da análise do Relatório Anual da Administração.

Desta forma, com base nos exames realizados e no Parecer da Deloitte Touche Tohmatsu, emitido nesta data, sem ressalvas, o Conselho Fiscal concluiu, por unanimidade, que os documentos acima referidos apresentam-se em ordem, opinando favoravelmente ao seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral dos Acionistas.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2013

Conselheiros titulares:

Marcos de Bem Guazzelli

Maurício Rocha Alves de Carvalho

Clovis Ailton Madeira

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM n.º 480

José Manuel Baeta Tomás, português, casado, economista, inscrito no CPF/MF sob o nº 803.791.250-72, com escritório na Avenida Doutor Cardoso de Mello, nº 1.184, 13º andar, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na qualidade de Diretor Presidente da Sonae Sierra Brasil S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Mello, nº 1.184, 13º andar, CEP 04548-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.878.397/0001-32 ("Companhia"), declara, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revisou, discutiu e concorda com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e (ii) revisou, discutiu e concorda com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2013

JOSÉ MANUEL BAETA TOMÁS
Diretor Presidente

Carlos Alberto Correa, brasileiro, casado, contador, inscrito no CPF/MF sob o nº 042.392.808-26, com escritório na Avenida Doutor Cardoso de Mello, nº 1.184, 13º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na qualidade de Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Sonae Sierra Brasil S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Mello, nº 1.184, 13º andar, CEP 04548-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.878.397/0001-32 ("Companhia"), declara, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revisou, discutiu e concorda com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e (ii) revisou, discutiu e concorda com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2013

CARLOS ALBERTO CORREA
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Waldir Chao, brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no CPF/MF sob o nº 043.863.068-89, com escritório na Avenida Doutor Cardoso de Mello, nº 1.184, 13º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na qualidade de Diretor da Sonae Sierra Brasil S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Mello, nº 1.184, 13º andar, CEP 04548-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.878.397/0001-32 ("Companhia"), declara, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revisou, discutiu e concorda com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e (ii) revisou, discutiu e concorda com as demonstrações financeiras da Companhia referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2013

WALDIR CHAO
Diretor de Leasing e Property Management

Richard Eric Brown, norte-americano, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o nº 234.088.008-47, com escritório na Avenida Doutor Cardoso de Mello, nº 1.184, 13º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na qualidade de Diretor da Sonae Sierra Brasil S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Mello, nº 1.184, 13º andar, CEP 04548-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.878.397/0001-32 ("Companhia"), declara, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revisou, discutiu e concorda com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e (ii) revisou, discutiu e concorda com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2013

RICHARD ERIC BROWN
Diretor de Investimentos e Asset Management

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Vide declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras.