



## Sonae Sierra Brasil S.A. e Controladas

CNPJ nº 05.878.397/0001-32

### 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/m<sup>2</sup> e alugueis/m<sup>2</sup>. No final de Março inauguramos o Uberlândia Shopping, com um total de 201 lojas e 45,3 mil m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de ABL sob gestão e 231,3 mil m<sup>2</sup> 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.

#### 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% a.a. 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 portfólio 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 Metrópole, com aumentos acima de 10%. O forte desempenho do Shopping Metrópole 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.

#### 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, o custo 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 totalizou R\$ 309,8 milhões em 2012, uma redução de 15,0% 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 FO ajustado atingiu R\$ 155,6 milhões em 2012, comparado a R\$ 170,2 milhões em 2011, uma redução explicada principalmente por maiores despesas financeiras.

#### 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, e 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.

Cumprir 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, Metrópole 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 propôs à Assembléia Geral Ordinária - AGO, a retenção de lucros no montante de R\$ 132,2 milhões.

#### 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 propôs 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.

#### 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

### BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
<b>CIRCULANTE</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	336.241	125.834	681.976	390.918
Contas a receber, líquidas	5	-	-	33.605	24.690
Impostos a recuperar	6	5.600	4.150	16.456	16.765
Despesas antecipadas		15	13	53	505
Outros créditos	5	2	-	4.689	4.971
Total do ativo circulante		<u>341.858</u>	<u>129.997</u>	<u>736.779</u>	<u>437.849</u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Aplicações financeiras vinculadas	30	-	-	4.065	2.171
Contas a receber, líquidas	5	-	-	12.215	10.815
Empréstimos aos condomínios	7	-	-	1.441	328
Imposto de renda e contribuição social diferidos	23	690	690	20.693	690
Depósitos judiciais	17	1.974	1.879	9.950	3.729
Outros créditos	5	-	-	833	833
Investimentos	8	2.094.168	1.827.185	28.530	26.157
Propriedades para investimento	10	-	-	3.248.095	2.776.050
Imobilizável	9	-	-	3.495	5.972
Intangível	11	-	-	3.585	1.582
Total do ativo não circulante		<u>2.096.832</u>	<u>1.829.754</u>	<u>3.332.902</u>	<u>2.828.327</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<u><b>2.438.690</b></u>	<u><b>1.959.751</b></u>	<u><b>4.069.681</b></u>	<u><b>3.266.176</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
<b>CIRCULANTE</b>					
Empréstimos e financiamentos	12	-	-	50.659	17.619
Debêntures	13	14.603	-	14.603	-
Fornecedores nacionais		6	7	31.460	13.512
Impostos a recolher		-	262	65.412	8.700
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios		-	-	9.755	8.396
Estrutura técnica	15	-	-	6.863	5.540
Dividendos a pagar	18	26.748	13.977	26.748	13.977
Rendimentos a distribuir		-	-	5.165	24.243
Contas a pagar - compra de ativo	14	-	-	49.491	25.000
Outras obrigações		214	228	15.865	8.343
Total do passivo circulante		<u>41.571</u>	<u>14.474</u>	<u>276.021</u>	<u>125.330</u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Empréstimos e financiamentos	12	-	-	378.669	333.272
Debêntures	13	303.449	-	303.449	-
Contas a pagar - compra de ativo	14	-	-	28.919	-
Estrutura técnica	15	-	-	24.101	20.486
Imposto de renda e contribuição social diferidos	23	-	-	370.641	346.219
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	16	1.968	1.879	9.439	10.285
Provisão para remuneração variável	28	-	-	1.200	189
Total do passivo não circulante		<u>305.417</u>	<u>1.879</u>	<u>1.116.418</u>	<u>710.451</u>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
Capital social		997.866	997.866	997.866	997.866
Reservas de capital		80.115	80.115	80.115	80.115
Reservas de lucros		1.013.721	865.417	1.013.721	865.417
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora		2.091.702	1.943.398	2.091.702	1.943.398
Participações não controladoras		-	-	585.540	486.997
Total do patrimônio líquido		<u>2.091.702</u>	<u>1.943.398</u>	<u>2.677.242</u>	<u>2.430.395</u>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u><b>2.438.690</b></u>	<u><b>1.959.751</b></u>	<u><b>4.069.681</b></u>	<u><b>3.266.176</b></u>

### DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro líquido por ação)

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS PRESTADOS	19	-	-	256.851	219.185
LUCRO BRUTO	20	-	-	(43.177)	(36.809)
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS				<u>213.674</u>	<u>182.376</u>
Gerais e administrativas	20	(2.408)	(1.486)	(19.976)	(16.877)
Tributárias		(259)	(110)	(1.389)	(1.457)
Equivalência patrimonial	8	188.983	217.073	4.821	7.774
Variação do valor justo de propriedades para investimento	10	-	-	193.586	276.913
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	21	(18)	(8)	25.945	1.724
Total das receitas operacionais, líquidas		<u>186.298</u>	<u>215.469</u>	<u>202.987</u>	<u>268.077</u>
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>186.298</u>	<u>215.469</u>	<u>416.661</u>	<u>450.453</u>
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO					
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	22	(135)	21.545	(14.261)	23.160
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>186.163</u>	<u>237.014</u>	<u>402.400</u>	<u>473.613</u>
Correntes	23	(632)	(561)	(88.186)	(21.881)
Diferidos	23	-	(5.403)	(4.419)	(87.425)
Total		<u>(632)</u>	<u>(5.964)</u>	<u>(92.605)</u>	<u>(109.306)</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>185.531</u>	<u>231.050</u>	<u>309.795</u>	<u>364.307</u>
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL A					
Proprietários da controladora		-	-	185.531	231.050
Participação não controladoras		-	-	124.264	133.257
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$		<u>2,43</u>	<u>3,13</u>	<u>2,43</u>	<u>3,13</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

### DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Em milhares de reais - R\$)

LUCRO LÍQUIDO	Controladora		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Outros resultados abrangentes	185.531	231.050	309.795	364.307
<b>TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE</b>	<u>185.531</u>	<u>231.050</u>	<u>309.795</u>	<u>364.307</u>
LUCRO ATRIBUÍVEL A				
Proprietários da controladora	-	-	185.531	231.050
Participações não controladoras	-	-	124.264	133.257

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

### DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Em milhares de reais - R\$)

RECEITAS	Controladora		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Receita de alugueis e serviços	-	-	280.648	236.865
Outras receitas	-	-	33.542	2.784
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	193.586	276.913
Receitas relativas à construção de propriedades para investimento, imobilizado e intangível	-	-	487.906	309.516
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(2.401)	(418)
	-	-	<u>993.281</u>	<u>825.660</u>
<b>SERVIÇOS E MATERIAIS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>				
Custo dos alugueis e serviços prestados	-	(104)	(19.269)	(13.869)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(2.092)	(1.284)	(509.491)	(320.001)
	(2,092)	(1,388)	<u>(528.760)</u>	<u>(333.870)</u>
<b>VALOR ADICIONADO BRUTO</b>			<u>464.521</u>	<u>491.790</u>
<b>DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO</b>			<u>(1.790)</u>	<u>(1.467)</u>
<b>VALOR AD</b>				



## Sonae Sierra Brasil S.A. e Controladas

CNPJ nº 05.878.397/0001-32

### DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA E CONSOLIDADO) PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Em milhares de reais - R\$)

	Capital social	Reservas de capital		Reserva legal	Reservas de lucros			Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido da controladora	Participações não controladoras	Total do patrimônio líquido consolidado
		Gastos com emissão de ações	Agio na subscrição de ações		Reserva de retenção de lucros	Lucros a realizar	Dividendos complementares propostos				
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010</b>	532.845	-	-	96.198	9.463	608.761	30.120	-	1.277.387	394.410	1.671.797
Aumento de capital	465.021	-	-	-	-	-	-	-	465.021	-	465.021
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	231.050	231.050	133.257	364.307
Gasto com emissão de ações	-	(16.083)	-	-	-	-	-	-	(16.083)	-	(16.083)
Proposta da administração:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal	-	-	-	11.553	-	-	-	(11.553)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	-	40.898	-	(40.898)	-	-	-
Reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	-	154.143	-	(154.143)	-	-	-
Dividendos mínimos propostos pela Administração (R\$0,18 por ação)	-	-	-	-	-	-	-	(13.977)	(13.977)	-	(13.977)
Dividendos complementares propostos aos mínimos obrigatórios (R\$0,14 por ação)	-	-	-	-	-	-	-	(10.479)	(10.479)	-	(10.479)
Dividendos destinados na operação do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro e Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Center	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.670)	(40.670)
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011</b>	997.866	(16.083)	96.198	21.016	762.904	71.018	-	185.531	1.943.398	486.997	2.430.395
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	185.531	124.264	309.795
Proposta da administração:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal	-	-	-	9.277	-	-	-	(9.277)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	-	17.316	-	(17.316)	-	-	-
Reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	-	132.190	-	(132.190)	-	-	-
Dividendos mínimos propostos pela Administração (R\$0,35 por ação)	-	-	-	-	-	-	-	(26.748)	(26.748)	-	(26.748)
Dividendos distribuídos no exercício	-	-	-	-	-	-	-	(10.479)	(10.479)	-	(10.479)
Dividendos destinados na operação do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro e Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Center	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.721)	(25.721)
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012</b>	997.866	(16.083)	96.198	30.293	895.094	88.334	-	-	2.091.702	585.540	2.677.242

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

### 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 empresariais 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 - Fil 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.

**(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 comércio 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 possuem as seguintes participações em shopping centers:

Empreendedor	Shopping center	Fração ideal - %	
		31/12/12	31/12/11
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 Metrôpole	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.

#### 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 IFRS, 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 IFRS 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.

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 de 2012 e de 2011, as empresas consolidadas são as seguintes:

	Participação no capital - %	
	31/12/12	31/12/11
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\$).

##### 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 dia 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 possui aplicações financeiras em Letra Financeira do Tesouro - LFT vinculadas a compromissos assumidos com o Banco Quirinvest 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 prazo e controladas, contas a receber de clientes e outras contas a receber.

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

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no fim de cada exercício. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas quando há evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo. Os critérios que a Companhia e suas controladas utilizam para determinar se há evidência objetiva de uma perda do valor recuperável de um ativo financeiro incluem:

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

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução ao valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações 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 aluguel e de serviços prestados, ajustadas pelos efeitos decorrentes do reconhecimento de receita de aluguel 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.

###### 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 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 reconhecidas 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 investimentos 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.

###### 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 ultrapassa 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.

###### 2.19. Reconhecimento de receitas

As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o regime de competência. A receita de aluguel 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.



## Sonae Sierra Brasil S.A. e Controladas

CNPJ nº 05.878.397/0001-32

### 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)

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

	Consolidado	31/12/12	31/12/11
Contas a receber			
Aluguéis		41.649	34.025
Cessão de direitos a receber (a)		1.300	399
Total do contas a receber faturado		42.949	34.424
Receitas de aluguel a faturar (b)		12.215	10.808
Total do contas a receber faturado e a faturar		55.164	45.232
Provisão para créditos de liquidação duvidosa		(9.344)	(9.727)
Total		45.820	35.505
Circulante		(33.605)	(24.690)
Não circulante		12.215	10.815
(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 aluguel 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	31/12/12	31/12/11
A vencer		32.874	24.233
Vencidos:			
Até 30 dias		1.579	714
Entre 31 e 60 dias		821	417
Entre 61 e 90 dias		584	413
Entre 91 e 180 dias		1.377	1.115
Há mais de 180 dias		5.714	7.452
Subtotal		10.075	10.191
Total		42.949	34.424

#### 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:

	Consolidado	31/12/12	31/12/11
Saldo em 31 de dezembro de 2010		(9.985)	
Baixas provenientes de títulos incobráveis		676	
Constituições no exercício, líquidas		(418)	
Saldo em 31 de dezembro de 2011		(9.727)	
Baixas provenientes de títulos incobráveis		2.367	
Baixas pelas vendas de participações nos Shoppings Tivoli, Penha e Pátio Brasil		(2.401)	
Constituições no exercício, líquidas		(9.344)	
Saldo em 31 de dezembro de 2012		(9.344)	

#### Outros créditos

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

	Consolidado	31/12/12	31/12/11
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		1.912	1.211
Total		5.522	5.804
Circulante		(4.689)	(4.971)
Não circulante		833	833

(\*) 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

	Controladora	31/12/12	31/12/11	Consolidado	31/12/12	31/12/11
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		9	1		269	118
Total		5.600	4.150		16.456	16.765

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.

#### 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.

	Condomínio	31/12/12	31/12/11
Empresa controlada			
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	1.316	-
Total		1.441	328

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

	Quantidade de cotas possuídas	Capital social - participação - %	Patrimônio líquido	Lucro líquido do exercício	Resultado da equivalência patrimonial	Saldo do investimento
<b>31 de dezembro de 2012</b>						
<b>Controladora</b>						
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	12.233	4.276	12.233	12.233
Total			2.094.168	188.983	188.983	2.094.168
<b>Consolidado</b>						
Coligada indireta -						
Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	9.435.400	20,00	142.649	24.104	4.821	28.530
Total						
31 de dezembro de 2011						
<b>Controladora</b>						
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	7.957	6.015	6.015	7.957
Total			1.827.185	217.073	217.073	1.827.185
<b>Consolidado</b>						
Coligada indireta -						
Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	8.307.413	20,00	130.784	38.871	7.774	26.157

#### Mutações dos investimentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011

	Controladora	Consolidado
Saldo 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)
Saldo 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)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	2.094.168	28.530

(\*) 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	31/12/11
Instalações	10	2.747
Móveis e utensílios	10	923
Máquinas e equipamentos	10	662
Equipamentos de informática	20	2.432
Veículos	20	2.338
Outros	20	45
Subtotal		9.147
Adiantamentos a fornecedores	-	303
Total		9.450
		31/12/11
Instalações	10	2.747
Móveis e utensílios	10	920
Máquinas e equipamentos	10	623
Equipamentos de informática	20	2.501
Veículos	20	2.166
Outros	20	41
Subtotal		8.998
Imobilizado em andamento	-	1.979
Adiantamentos a fornecedores	-	459
Total		11.436

#### Movimentação do ativo imobilizado em operação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011

	Instalações	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Equipamentos de informática	Veículos	Outros	Total
Saldo 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	(710)	(85)	(87)	(206)	(516)	-	(1.584)
Depreciação	207	518	404	870	1.532	(5)	3.534
Saldo em 31 de dezembro de 2011	207	518	404	870	1.532	(5)	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)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	-	440	378	866	1.506	2	3.192

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

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

#### 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		523.768	437.254
Total		3.248.095	2.776.050

#### Movimentação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011

	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Total
Saldo 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	281.394	(4.481)	276.913
Saldo 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)	257.170	(63.584)	193.586
Saldo em 31 de dezembro de 2012	2.724.327	523.768	3.248.095

#### 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).

#### (i) 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 Fil, 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.

#### (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 de 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 Fil 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 Fil, 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.

**(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



## Sonae Sierra Brasil S.A. e Controladas

CNPJ nº 05.878.397/0001-32

### 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)

#### 14. CONTAS A PAGAR - COMPRA DE ATIVO

	Consolidado	
	31/12/12	31/12/11
Aquisição de participação em Shopping Center (a)	49.108	-
Aquisição de terreno (b)	29.302	25.000
Total	78.410	25.000
Circulante	(49.491)	(25.000)
Não circulante	28.919	-
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		(715)
Saldo em 31 de dezembro de 2012		78.410

(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

	Consolidado	
	31/12/12	31/12/11
<b>Controlada</b>		
Pátio Boavista	3.047	2.280
Pátio Sertório	7.628	11.062
Pátio Uberlândia	8.432	6.292
Pátio Londrina	7.250	3.994
Pátio Goiânia	2.818	365
Fundo de Investimento Imobiliário I	1.520	1.725
Fundo de Investimento Imobiliário II	269	308
Total	30.964	26.026
Circulante	(6.863)	(5.540)
Não circulante	24.101	20.486

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:

	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	1.968	1.879	9.439	10.285

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	4.191	3.597	1.651	9.439

(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 zelar pela 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. 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 réis, 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.

(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	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Trabalhistas e previdenciárias	6	-	85	53
Tributárias	1.968	1.879	3.597	3.455
Cíveis	-	-	6.268	221
Total	1.974	1.879	9.950	3.729

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 efetuada durante a execução da obra.

#### 17. IMPOSTOS A RECOLHER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
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	-	-	481	12
Total	-	262	65.412	8.700

(\*) 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.

#### 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:

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

**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.

#### 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:

	31/12/2012
Lucro líquido do exercício (a)	185.531
Reserva legal (5%)	(9.277)
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	(26.748)
Dividendos mínimos obrigatórios após a proposta da Administração (b)	17.316
Lucros a realizar	-
Equivalência patrimonial	(188.983)
Lucro não realizado (c)	(188.983)
Lucro realizado no exercício, correspondente aos dividendos mínimos obrigatórios a pagar (a) - (c) = (d)	-
Constituição de reserva de lucro a realizar (b) - (d)	17.316

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

#### 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 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 lucro básico.

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

(\*) 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 2012, 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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
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	-	-	2.784	2.784
Total	-	-	283.432	239.649
Deduções:				
Impostos sobre aluguéis e serviços	-	-	(18.255)	(14.768)
Descontos e abatimentos	-	-	(8.326)	(5.696)
Total	-	-	(26.581)	(20.464)
Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outras	-	-	256.851	219.185

#### 20. DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
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	354	289	8.878	8.153
Total	2.408	1.486	63.153	53.686
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

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

#### 22. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Receitas financeiras:				
Juros de aplicações financeiras	29.142	24.018	48.805	41.887
Juros ativos	5	-	1.364	1.202
Outras	278	88	1.328	1.024
Total	29.425	24.106	51.497	44.113
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)
Total	(29.560)	(2.560)	(65.758)	(20.953)
Total, líquido	(135)	21.545	(14.261)	23.160

#### 23. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora		Consolidado	
	31/			



## Sonae Sierra Brasil S.A. e Controladas

CNPJ nº 05.878.397/0001-32

### 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)

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 como 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:

Natureza	Classificação	31/12/12		31/12/11	
		Contábil	Valor justo	Contábil	Valor justo
<b>Ativo:</b>					
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
<b>Passivo:</b>					
Debêntures	Outros passivos financeiros	318.052	346.989	-	-

Natureza	Classificação	31/12/12		31/12/11	
		Contábil	Valor justo	Contábil	Valor justo
<b>Ativo:</b>					
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
<b>Passivo:</b>					
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

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 baseados 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 alugueis de lojas 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).

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

	Consolidado	
	31/12/12	31/12/11
Dívida (a)	747.380	350.891
Caixa e equivalentes de caixa	(681.796)	(390.918)
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%)

**Taxa de juros**  
**(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 o 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.

	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	

**Análise de sensibilidade suplementar sobre instrumentos financeiros, conforme ICMV 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:

	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
<b>Premissas</b>			
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%

Fator de risco	Instrumento financeiro	Risco	Consolidado		
			Cenário-base (*)	Cenário adverso	Cenário remoto
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
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:

Modalidade	Importância segurada - R\$
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:

	Consolidado	
	31/12/12	31/12/11
Salários e encargos	3.825	4.146
Remuneração variável	1.928	777
Benefícios	325	297
Total	6.088	5.220

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.

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.

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 especia-se alvará de levantamento em favor da impetrante quanto aos depósitos voluntários efetuados nos autos.

Em 13 de maio de 2010, a União interps 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.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	A DIRETORIA	CONTADOR
<p><b>Fernando Maria Guedes Machado Antunes de Oliveira</b> - Presidente</p> <p><b>Pedro José D'Hommée Caupers</b> - Conselheiro</p> <p><b>José Edmundo Medina Barroso Figueiredo</b> - Conselheiro</p> <p><b>Daniel Bruce Hurwitz</b> - Conselheiro</p> <p><b>David John Oakes</b> - Conselheiro</p> <p><b>Paul William Freddo</b> - Conselheiro</p> <p><b>Ruy Flaks Schneider</b> - Conselheiro Independente</p>	<p><b>José Manuel Baeta Tomás</b> - Diretor Presidente</p> <p><b>Carlos Alberto Correa</b> - Diretor Financeiro e de Relações com Investidores</p> <p><b>Waldir Chao</b> - Diretor de Leasing e Property Management</p> <p><b>Richard Eric Brown</b> - Diretor de Investimentos e Asset Management</p>	<p><b>Alexandre Francisco da Silva</b> CRC 1SP235670/O-0</p>

**PARECER DO CONSELHO FISCAL**

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 Guazuzelli  
 Maurício Rocha Alves de Carvalho  
 Clovis Ailton Madeira

### RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

