

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)

	Reservas de capital			Reservas de lucros			Dividendos complementares propostos	Lucros (prejuízos) acumulados	Total do patrimônio líquido da controladora	Participações não controladoras	Total do patrimônio líquido consolidado
	Capital social	Gastos com emissão de ações	Ágio na subscrição de ações	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros	Lucros a realizar					
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 (ORIGINALMENTE DIVULGADOS)	997.866	(16.083)	96.198	21.016	762.904	71.018	10.479	1.943.398	486.997	2.430.395	
Ajuste de cálculo da participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(52.270)	52.270	-	
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2012 (REAPRESENTADO)	997.866	(16.083)	96.198	21.016	762.904	71.018	10.479	(52.270)	1.891.128	2.430.395	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	185.531	185.531	124.264	
Proposta da Administração:											
Reserva legal	-	-	-	9.277	-	-	-	-	-	-	
Reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	-	17.316	-	-	(9.277)	-	
Reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	132.190	-	-	-	(17.316)	-	
Dividendos mínimos propostos pela Administração (R\$0,35 por ação)	-	-	-	-	-	-	-	-	(132.190)	-	
Dividendos distribuídos no exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	(26.748)	-	
Dividendos destinados na operação do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro e Fundo de Investimento Parque D. Pedro Shopping Center	-	-	-	-	-	-	(10.479)	-	(10.479)	-	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 (REAPRESENTADO)	997.866	(16.083)	96.198	30.293	895.094	88.334	-	(52.270)	2.039.432	(25.721)	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	225.951	225.951	142.546	
Proposta da Administração:											
Reserva legal	-	-	-	11.298	-	-	-	-	-	-	
Reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	-	18.891	-	-	-	-	
Reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	108.720	-	-	-	(11.298)	-	
Dividendos mínimos propostos pela Administração (R\$0,45 por ação)	-	-	-	-	-	-	-	-	(18.891)	-	
Dividendos destinados na operação do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro e Fundo de Investimento Parque D. Pedro Shopping Center	-	-	-	-	-	-	-	-	(108.720)	-	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013	997.866	(16.083)	96.198	41.591	1.003.814	107.225	-	-	2.230.611	(34.772)	
										(46.408)	
										733.948	
										2.964.559	

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 2013
(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 na 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 Bolsa de Mercadorias e Futuro de São Paulo - BM&FBOVESPA, sob a sigla "SSBR3". Sua controladora é a Sierra Brazil 1 BV, localizada no Reino dos Países Baixos. Seus acionistas controladores financeiros são a Sonae Sierra SGPS S.A., localizada em Portugal, e a DDR Corp., localizada nos Estados Unidos da América.

Reestruturação societária

Em Reunião Extraordinária de Sócios das empresas do grupo incorporadas e/ou incorporadoras, abaixo relacionadas, realizada de 2 de novembro de 2013, foi aprovado o processo de reestruturação societária do grupo, contemplando as seguintes incorporações e cisão:

a) As incorporações das controladas Unishopping Administradora Ltda., Sierra Emlanta Ltda. e Pátio Penha Shopping Ltda. pelas, também controladas, Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda., Pátio Uberlândia Shopping Ltda. e Pátio Londrina Empreendimento e Participações Ltda., respectivamente. b) Cisão parcial da controlada Pátio Boavista Shopping Ltda. transferindo parcela patrimonial correspondente às atividades e aos seus investimentos no Boavista Shopping para a controlada Pátio Campinas Shopping Ltda. A reestruturação foi realizada tomando-se por base os registros contábeis de 31 de outubro de 2013, suportado por laudo de avaliação emitido por perito independente, e aprovado pelos Sócios.

Empresas do Grupo

O principal objetivo desta reestruturação é o uma maior racionalização e otimização dos resultados e dos custos da Companhia.

As controladas diretas e indiretas da Companhia, incluídas nas demonstrações financeiras 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; (iii) a participação em outras empresas. Em 31 de dezembro de 2013, a empresa é controladora da Pátio Boavista Shopping Ltda. ("Pátio Boavista"), Pátio Campinas Shopping Ltda. ("Pátio Campinas"), Pátio São Bernardo Shopping Ltda. ("Pátio São Bernardo"), Pátio Sertório Shopping Ltda. ("Pátio Sertório"), Pátio Uberlândia Shopping Ltda. ("Pátio Uberlândia"), Pátio Londrina Empreendimento e Participações Ltda. ("Pátio Londrina"), Pátio São Paulo Shopping Ltda. ("Pátio São Paulo"), Pátio Goiânia Shopping Ltda. ("Pátio Goiânia"), Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro ("Fundo de Investimento Imobiliário I") e Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center ("Fundo de Investimento Imobiliário II").
- (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 2013, 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) **Pátio Boavista, Pátio Campinas, Pátio São Bernardo, Pátio Sertório, Pátio Uberlândia, Pátio Londrina, Pátio São Paulo e Pátio Goiânia** - têm como principal objetivo a realização de investimentos na área imobiliária, nomeadamente em shopping centers, e atividades correlatas.
- b) **Unishopping Consultoria Imobiliária** - tem por objetivos a prestação de serviços de planejamento, instalação, desenvolvimento e administração de shopping centers, arrendamento, exploração de áreas para estacionamento de veículos, administração de imóveis e serviços conexos, também é responsável por comercializar lojas de empreendimentos em que o Grupo tem participação. Em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, as controladas e coligadas da Companhia possuem as seguintes participações em shopping centers:

Empreendedor	Shopping center	Fração ideal - %	
		31/12/13	31/12/12
Fundos de Investimento Imobiliário I	Shopping Parque D. Pedro	85,00	85,00
Fundos de Investimento Imobiliário II	Shopping Parque D. Pedro	15,00	15,00
Pátio Penha Shopping Ltda. (i)	Shopping Plaza Sul	-	30,00
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	Shopping Plaza Sul	30,00	-
Pátio São Bernardo Shopping Ltda.	Shopping Plaza Sul	30,00	30,00
Pátio Boavista Shopping Ltda.	Shopping Center Metrô	100,00	100,00
Pátio Boavista Shopping Ltda. (ii)	Boavista Shopping	-	100,00
Pátio Campinas Shopping Ltda.	Boavista Shopping	100,00	-
Sierra Emlanta Ltda. (i)	Franca Shopping	-	76,92
Pátio Uberlândia Shopping Ltda.	Franca Shopping	76,92	-
Pátio Sertório Shopping Ltda.	Shopping Manauara	100,00	100,00
Pátio Uberlândia Shopping Ltda.	Uberlândia Shopping	100,00	100,00
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	Boulevard Londrina (ii)	88,64	84,48
Pátio Goiânia Shopping Ltda.	Passeio das Águas Shopping (iii)	100,00	100,00
Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	Shopping Campo Limpo	20,00	20,00

(i) Conforme descrito anteriormente, essas empresas controladas foram incorporadas e/ou cindida em 2 de novembro de 2013.

(ii) Inaugurado em 3 de maio de 2013.

(iii) Inaugurado em 30 de outubro de 2013.

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 emitidas 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 coligadas 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 atribuídos 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, ládo a lado.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras fundamentaram-se 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 pela Companhia e suas controladas é como segue:

2.3. Investimentos em controladas e coligadas

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

Os investimentos em sociedades em que a Administração tenha influência significativa, ou nas quais participe com 20% ou mais do capital votante, ou que façam parte do mesmo grupo e 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 2013 e de 2012, as empresas consolidadas são as seguintes:

Controladas diretas:	Participação no capital - %	
	31/12/13	31/12/12
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	99,99	99,99
Unishopping Administradora Ltda. (a)	-	99,99
Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda. (b)	99,99	99,99
Controladas indiretas:		
Fundos de Investimento Imobiliário I (c)	42,28	42,28
Fundos de Investimento Imobiliário II (c)	50,10	50,10
Sierra Emlanta Ltda. (a)	-	100,00
Pátio Boavista Shopping Ltda.	100,00	100,00
Pátio Penha Shopping Ltda. (a)	-	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
Pátio Campinas Shopping Ltda. (d)	100,00	100,00
Pátio São Paulo Shopping Ltda.	100,00	-
Coligada não consolidada-		
Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	20,00	20,00

(a) Empresas incorporadas no processo de reestruturação societária, conforme descrito na nota explicativa nº 1.

(b) Em 31 de dezembro de 2012, a Unishopping Consultoria Ltda. era controlada indireta da Companhia e, após reestruturação societária, descrita na nota explicativa nº 1, passou a ser controlada direta da Companhia.

(c) O Fundo de Investimento II detém 17,72% de participação no Fundo de Investimento I em 31 de dezembro de 2013 e de 2012. Como o Fundo de Investimento I e II detém 85% e 15%, respectivamente, do Shopping Parque D. Pedro, a Companhia detém 51% deste empreendimento de forma combinada em 31 de dezembro de 2013 e de 2012.

(d) Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, parte do acervo líquido da controlada Pátio Boavista foi incorporada na Pátio Campinas em 2 de novembro de 2013.

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 financeiras

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, se houver, são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No fim de cada exercício, os itens monetários em moeda estrangeira são convertidos pelas taxas vigentes no fim do exercício. As variações cambiais sobre itens monetários são reconhecidas no resultado do exercício em que ocorrerem.

2.8. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.9. Aplicações financeiras vinculadas

Em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, a Companhia possuía aplicações financeiras em Letra Financeira do Tesouro - LFT vinculadas a compromissos assumidos com o Banco Urubim 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 nas seguintes categorias:

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

- 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 à coligada e às controladas, às contas a receber de clientes e a outras contas a receber.

2.11. Instrumentos financeiros derivativos

Os derivativos são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data de contratação e são posteriormente remensurados ao valor justo no encerramento do exercício. Eventuais ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado imediatamente, a menos que o derivativo seja designado e efetivo como instrumento de "hedge"; nesse caso, o momento do reconhecimento no resultado depende da natureza da relação de "hedge".

2.12. Contabilização de "hedge"

A Companhia designa certos instrumentos de "hedge", como "hedge" de valor justo. No início da relação de "hedge", a empresa documenta a relação entre o instrumento de hedge e o item objeto de "hedge" com seus objetivos na gestão de riscos e sua estratégia para assumir variadas operações de hedge. Adicionalmente, no início do "hedge" e de maneira continuada, a Companhia documenta se o instrumento de "hedge" usado em uma relação de "hedge" é altamente efetivo na compensação das mudanças de valor justo ou fluxo de caixa do item objeto de "hedge", atribuído ao risco sujeito a "hedge".

2.12.1. "Hedges" de valor justo

Mudanças no valor justo dos derivativos designados e qualificados como "hedge" de valor justo são registradas no resultado com quaisquer mudanças no valor justo dos itens objeto de "hedge" atribuíveis ao risco protegido. As mudanças no valor justo desses instrumentos, assim como do item objeto protegido na operação, são reconhecidas na rubrica resultado financeiro.

A contabilização do "hedge" é descontinuada prospectivamente quando a Companhia cancela a relação de "hedge", quando o instrumento vence ou é vendido, rescindido ou executado, ou quando não se qualifica mais como contabilização de "hedge". O ajuste ao valor justo do item objeto da proteção, é registrado no resultado a partir dessa data.

2.13. 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 de 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.

2.14. 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 e de serviços de forma linear apurada de acordo com o prazo previsto nos contratos.

Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos de transação) e o valor de liquidação é 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.

2.15. 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.

2.16. Propriedades para investimento

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

As propriedades para investimento em operação são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo os custos da transação. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo. As variações (ganhos ou perdas) resultantes de mudanças no valor justo de uma propriedade para investimento são reconhecidas no resultado do período no qual as mudanças ocorreram, especificamente em conta destacada no grupo "Recitas (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 conseguir 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 reflete os benefícios futuros relacionados desses dispêndios futuros.

2.17. 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.

2.18. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis

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

2.19. Empréstimos, financiamentos e debêntures

(i) Reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação, e, 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.

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

(ii) Parte das operações de debêntures emitidas pela Companhia, objeto de "hedge" de valor justo é mensurada ao valor justo. Os ganhos e perdas são reconhecidos por meio do resultado.

2.20. Provisões



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 2013
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

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

O CPC ainda não havia editado determinados pronunciamentos que estavam ou estariam em vigor em ou após 31 de dezembro de 2013. Entretanto, em decorrência do compromisso de o CPC manter atualizado o conjunto de normas emitidas pelo IASB, espera-se que esses pronunciamentos e/ou alterações emitidos pelo IASB sejam aprovados para sua aplicação obrigatória.

2.27. Adoção antecipada da Medida Provisória nº 627/13

A Medida Provisória nº 627, de 11 de novembro de 2013, e a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.397, de 16 de setembro de 2013, trouxeram mudanças relevantes para as regras tributárias federais. Os dispositivos da referida Medida entrarão em vigor obrigatoriamente a partir do ano-calendário 2015, sendo dada a opção de aplicação antecipada de seus dispositivos a partir do ano-calendário 2014.

A Administração da Companhia continua analisando os eventuais impactos decorrentes da referida Medida, mas não espera efeitos significativos pela sua adoção e pretende optar pela adoção antecipada.

2.28. Reapresentação das demonstrações financeiras

A Administração da Companhia, durante o processo de revisão das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2013, identificou um erro nas primeiras demonstrações financeiras de acordo com as IFRSs (transição), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, no cálculo da participação dos acionistas não controladores nos Fundos de Investimento Imobiliário I e II.

A Companhia calcula imposto de renda e contribuição social diferidos sobre a diferença da base fiscal e o valor contábil das suas quotas dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II; porém, foi identificado que os referidos impostos diferidos foram atribuídos, contabilmente, aos cotistas dos fundos proporcionalmente a sua participação, incluindo as participações não controladoras. Dessa forma, o saldo do investimento nos Fundos de Investimento Imobiliário I e II, o patrimônio líquido da Companhia e a participações não controladoras foram apresentados incorretamente.

Como resultado desse processo, ajustes foram identificados e efetuados nas demonstrações financeiras a partir de 1º de janeiro de 2012, conforme requerido pelo pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erro. Assim, as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013 incluem, para fins de comparação, os valores referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e em 1º de janeiro de 2012. Os ajustes não produziram efeitos nas demonstrações do resultado, do resultado abrangente e dos fluxos de caixa dos exercícios subsequentes e também no total do patrimônio líquido consolidado.

As mudanças efetuadas que resultaram em ajustes estão resumidas a seguir:

	Controladora		
	Originalmente divulgado em 31/12/11	Ajuste (52.270)	Reapresentado 01/01/12
Investimentos	1.827.185	1.774.915	
Patrimônio líquido da controladora	1.943.398	1.891.128	
	Controladora		
	Originalmente divulgado em 31/12/12	Ajuste (52.270)	Reapresentado 31/12/12
Investimentos	2.094.168	2.041.898	
Patrimônio líquido da controladora	2.091.702	2.039.432	
	Consolidado		
	Originalmente divulgado em 31/12/11	Ajuste (52.270)	Reapresentado 01/01/12
Patrimônio líquido da controladora	1.943.398	1.891.128	
Participações não controladoras	486.997	539.267	
	Consolidado		
	Originalmente divulgado em 31/12/12	Ajuste (52.270)	Reapresentado 31/12/12
Patrimônio líquido da controladora	2.091.702	2.039.432	
Participações não controladoras	585.540	637.810	

3. PRINCIPAIS ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS CRÍTICOS

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

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas.

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

a) Valor das propriedades para investimentos: O valor justo das propriedades para investimento é determinado mediante a avaliação do fluxo de caixa futuro de cada propriedade a valor presente, avaliado por especialistas externos. A Administração da Companhia e das controladas usa o seu julgamento para escolher o método e definir as premissas que se baseiam, principalmente, nas condições de mercado existentes. A partir de 1º de janeiro de 2012, a Companhia alterou a periodicidade de avaliação a valor justo das propriedades para investimentos de trimestral para semestral.

b) Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários: A provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários é constituída para as causas cujas probabilidades de perda são avaliadas como prováveis pelos assessores legais e pela Administração da Companhia e de suas controladas, considerando a natureza dos processos e a experiência dos assessores legais e da Administração da Companhia em causas semelhantes. Os assuntos classificados como obrigações legais encontram-se provisionados, independentemente do desfecho esperado de causas que os questionem.

c) Projeções preparadas para a realização do saldo de imposto de renda e contribuição social diferidos: A Companhia, com base em análises relativas às projeções operacionais plurianuais, reconheceu contabilmente créditos tributários relativos ao prejuízo fiscal e à base negativa de contribuição social, bem como sobre as diferenças temporárias.

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Caixa	2	2	75	79
Bancos conta movimento	60	105	1.561	1.046
Aplicações financeiras (*)	282.721	336.134	422.795	680.851
Total	282.783	336.241	424.431	681.976

(*) Em 31 de dezembro de 2013, as aplicações financeiras são de liquidez imediata e remuneradas pela taxa média ponderada de 102,9% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (102,5% em 31 de dezembro de 2012).

5. CONTAS A RECEBER, LÍQUIDAS E OUTROS CRÉDITOS

	Consolidado	
	31/12/13	31/12/12
Aluguéis	49.613	41.649
Cessão de direitos a receber (a)	1.298	1.300
Total do contas a receber faturado	50.911	42.949
Receitas de aluguel a faturar (b)	14.059	12.215
Total do contas a receber faturado e a faturar	64.970	55.164
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(10.715)	(9.344)
Total	54.255	45.820
Circulante	(40.196)	(33.605)
Não circulante	14.059	12.215

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

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

O saldo consolidado de contas a receber faturado em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, por período de vencimento, está apresentado a seguir:

	Consolidado	
	31/12/13	31/12/12
A vencer	39.013	32.874
Vencidos:		
Até 30 dias	2.067	1.579
Entre 31 e 60 dias	978	821
Entre 61 e 90 dias	903	584
Entre 91 e 180 dias	2.423	1.377
Há mais de 180 dias	5.527	5.714
Subtotal	11.898	10.075
Total	50.911	42.949

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 é como segue:

	Consolidado	
	31/12/13	31/12/12
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(9.727)	417
Baixas provenientes de títulos incobráveis	2.367	2.367
Baixas pelas vendas de participações nos Shoppings Tivoli, Penha e Pátio Brasil	(2.401)	(9.344)
Constituições no exercício, líquidas	1.421	1.421
Saldo em 31 de dezembro de 2012	(2.792)	(9.344)
Baixas provenientes de títulos incobráveis	1.421	1.421
Constituições no exercício, líquidas	(2.792)	(2.792)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	(10.715)	(9.344)

Outros créditos

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, o saldo da conta "Outros créditos" está composto como segue:

	Consolidado	
	31/12/13	31/12/12
Valores a receber do Banco Ourinvest S.A. (a)	833	833
Contrato de mútuo com lojistas (b)	3.117	-
Outros valores a receber de condomínios	3.846	1.019
Valores a receber da operação de estacionamento	1.315	1.502
Férias, 13º salário e outros adiantamentos a funcionários	98	256
Outros	1.695	1.912
Total	10.904	5.527
Circulante	(6.954)	(4.689)
Não circulante	3.950	833

(a) Em 31 de dezembro de 2013, 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).

(b) Refere-se a contratos de mútuo entre as controladas da Companhia e lojistas dos Shoppings. Sobre esses contratos incidem encargos financeiros correspondentes à variação anual do IPCA, e tem como prazo máximo de recebimento em até 60 parcelas mensais.

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	10.219	5.580	19.521	15.735
Contribuição social a recuperar - Lei nº 10.833/03	11	11	369	452
Outros	9	9	308	269
Total	10.239	5.600	20.198	16.456
Circulante	(20)	(5.600)	(9.979)	(16.456)
Não circulante	10.219	-	10.219	-

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.

	Consolidado	
	31/12/13	31/12/12
Empresa controlada		
Pátio São Bernardo	933	125
Pátio Sorório	341	-
Pátio Uberlândia	2.712	1.316
Pátio Londrina	3.561	-
Pátio Goiânia	1.889	-
Condomínio Passeio das Águas Shopping	9.436	1.441
Total	19.402	2.907

Esses empréstimos são considerados como transações com partes relacionadas. Vide nota explicativa nº 23.

As taxas contratadas correspondem às praticadas no mercado e a Administração não prevê problemas com a realização desses valores.

8. INVESTIMENTOS

31 de dezembro de 2013	Quantidade de cotas possuídas		Capital social - participação - %		Patrimônio líquido		Lucro Resultado da equivalência patrimonial		Saldo do investimento	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo		
Controladas:										
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	1.020.262	171	100,00	2.282.538	17.762	2.264.776	230	230.221	230.221	2.264.776
Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda.(*)	12.663	326	100,00	32.996	12.324	20.672	17.950	9.829	20.672	20.672
Total				2.315.534	30.086	2.285.448	18.180	240.050	240.050	2.285.448
31 de dezembro de 2012										
Controladas:										
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	938.762	172	100,00	2.052.813	23.148	2.029.665	168	184.707	184.707	2.029.665
Unishopping Administradora Ltda.	10.910	860	100,00	24.343	12.110	12.233	50.988	4.276	12.233	12.233
Total				2.077.156	35.258	2.041.898	51.156	188.983	188.983	2.041.898

(*) Em 31 de outubro de 2013, a Unishopping Administradora foi incorporada na Unishopping Consultoria que passou a ser controlada direta da Companhia, conforme mencionado na nota explicativa nº 1.

b) Investimento em coligada (consolidado)

(i) Participação societária no Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.

	Consolidado	
	31/12/13	31/12/12
Quantidade de cotas possuídas pela Sierra Investimentos	9.435.400	9.435.400
Participação no capital social da investida - %	20,00	20,00
Saldo do investimento	33.375	28.530
Resultado de equivalência patrimonial no exercício	7.945	4.821

(ii) Informações financeiras da Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.

	31/12/13	31/12/12
Balanco patrimonial		
Ativo circulante	6.230	5.507
Ativo não circulante	220.475	185.610
Passivo circulante	2.557	2.619
Passivo não circulante	57.272	45.849
Patrimônio líquido	166.876	142.649
Resultado		
Receita operacional líquida de aluguéis e outras	22.430	20.117
Lucro líquido e resultado abrangente do exercício	39.725	24.104

(iii) Mutações dos investimentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012

	Controladora		Consolidado	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Saldo em 1º de janeiro de 2012	1.774.915	26.157		
Aumento de capital (*)	78.000	-		
Equivalência patrimonial	188.983	4.821		
Dividendos recebidos	-	(2.448)		
Saldo em 31 de dezembro de 2012	2.041.898	28.530		
Aumento de capital (*)	3.500	-		
Equivalência patrimonial	240.050	7.945		
Dividendos recebidos	-	(3.100)		
Saldo em 31 de dezembro de 2013	2.285.448	33.375		

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

c) Participação não controladoras

	Consolidado			
	Fundo de Investimento Imobiliário I		Fundo de Investimento Imobiliário II	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Participação no capital social detido pelo não controlador (%)	40,00	40,00	49,90	49,90
Lucro do exercício atribuído aos não controladores	98.698	91.597	43.848	32.667
Patrimônio líquido atribuído aos não controladores	509.349	443.193	224.599	194.617
Dividendos pagos a não controladores	32.717	30.133	13.689	14.666

(ii) Informações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II

	Fundo de Investimento Imobiliário I		Fundo de Investimento Imobiliário II	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Balanco patrimonial				
Ativo circulante	30.041	27.187	10.496	9.715
Ativo não circulante	1.256.099	1.094.195	447.277	389.404
Passivo circulante	12.075	11.953	6.978	6.782
Passivo não circulante	691	1.446	122	255
Patrimônio líquido	1.273.374	1.107.983	450.673	392.082
Resultado				
Receita operacional líquida de aluguéis e outras	87.875	78.833	15.507	13.913
Varição do valor justo de propriedade para investimento	159.615	136.667	28.167	24.118
Lucro líquido e resultado abrangente do exercício	246.745	215.153	86.611	65.676

9. IMOBILIZADO

	31/12/13		
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Valor residual
Instalações	10	2.	



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 2013 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emprestimo nacional	Consolidado		
	Vencimento final	31/12/13	31/12/12
Banco do Amazonas S.A. - BASA (a)	10/12/20	119.546	136.543
Banco Itaú BBA S.A. (b)	21/10/15	8.152	13.048
Banco Itaú BBA S.A. (c)	17/10/16	14.219	19.344
Banco Bradesco S.A. (d)	27/10/25	117.778	73.463
Banco Bradesco S.A. (e)	26/10/25	72.784	78.084
Banco Itaú BBA S.A. (f)	10/05/23	42.654	51.237
Banco Santander S.A. (g)	22/06/23	196.730	57.609
Total		571.663	429.328
Circulante		(61.168)	(50.659)
Não circulante		510.495	378.669

(a) Em 17 de dezembro de 2008, a controlada Pátio Sertório captou empréstimo de R\$90.315 do Banco do Amazonas S.A. - BASA para financiamento das obras de construção do Shopping Manauara. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2009, foram captadas novas parcelas, totalizando R\$21.985. Os empréstimos foram captados por uma taxa fixa de 10% ao ano, com a possibilidade de um desconto de 15% nessa taxa, caso o pagamento seja efetuado pontualmente na data do vencimento, e possuem carência de 48 meses, período em que serão pagos apenas 50% dos juros incorridos. O saldo remanescente de juros provisionados será pago após o período de carência com as parcelas do principal. Como garantia pelo empréstimo foi apresentado imóvel do Shopping Manauara. A Companhia e a controlada Sierra Investimentos foram avaliadas dessa operação.

(b) Em 16 de novembro de 2010, a controlada Sierra Investimentos captou R\$20.000 do Banco Itaú BBA S.A. para capital de giro. O empréstimo foi captado com juros médios atrelados ao CDI mais 2,85% ao ano. A Companhia foi a avaliada da operação. Como garantias, foram apresentados: (i) imóvel do Shopping Metrópole; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis líquidos do Shopping Metrópole. Esse empréstimo possui período de carência de nove meses para o pagamento da primeira parcela do principal. Em 19 de junho de 2013, a Sierra Investimentos negociou a taxa de juros contratada para CDI mais 1,66% ao ano.

(c) Em 16 de novembro de 2010, a controlada Pátio Boavista captou R\$27.000 do Banco Itaú BBA S.A. para capital de giro. O empréstimo foi captado com juros médios atrelados ao CDI mais 3,3% ao ano. A Companhia foi a avaliada da operação. Como garantias, foram apresentados: (i) imóvel do Shopping Metrópole; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis líquidos do Shopping Metrópole. Esse empréstimo possui período de carência de nove meses para o pagamento da primeira parcela do principal. Em 19 de junho de 2013, a Pátio Boavista negociou a taxa de juros contratada para CDI mais 1,78% ao ano.

(d) No período de junho de 2011 a dezembro de 2013, a controlada Pátio Londrina captou R\$117.027 do Banco Bradesco S.A. para financiamento das obras de construção do Shopping Londrina. Para a linha de financiamento aprovada, no valor total de R\$120.000, incide uma taxa fixa de Taxa Referencial - TR mais 10,9% ao ano. O prazo de contrato é de 15 anos, com período de carência de dois anos para a parcela de principal a partir de 27 de abril de 2014. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 15 parcelas mensais e sucessivas. O imóvel do Shopping Londrina é a garantia dada pelo empréstimo. A Companhia é fiadora dessa operação. Em 14 de dezembro de 2012, a Pátio Londrina negociou a taxa de juros contratada para TR mais 9,7% ao ano.

(e) Nos meses de agosto de 2010 a fevereiro de 2012, a controlada Pátio Uberlândia captou R\$77.152 do Banco Bradesco S.A. para financiamento das obras de construção do Shopping Uberlândia a uma taxa fixa de TR mais 11,3% ao ano. O prazo de contrato é de 15 anos, com período de carência de dois anos para a parcela de principal. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 156 parcelas mensais e sucessivas. O imóvel do Shopping Uberlândia é garantia dada pelo empréstimo. A Companhia é fiadora dessa operação. Em 21 de novembro de 2012, a Pátio Uberlândia negociou a taxa de juros contratada para TR mais 9,7% ao ano.

(f) Em 29 de junho de 2011, a controlada Pátio Boavista captou R\$52.651 do Banco Itaú BBA S.A. para financiamento das obras de expansão do Shopping Metrópole. Esse financiamento foi captado por uma taxa fixa de TR mais 10,3% ao ano. O prazo de contrato é de 7 anos, com período de carência de 12 meses para a parcela de principal. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 72 parcelas mensais e sucessivas. A Companhia foi a avaliada da operação. Como garantias, foram apresentados: (i) imóvel do Shopping Metrópole; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis líquidos do Shopping Metrópole. Em 19 de junho de 2013, a Pátio Boavista negociou a taxa de juros contratada para TR mais 9,30% ao ano. Em 23 de setembro de 2013, a Pátio Boavista negociou o prazo de amortização passando para 128 parcelas mensais e sucessivas, em virtude dessa alteração a data de vencimento do contrato passou de 10 de maio de 2018 para 10 de maio de 2023.

(g) Nos meses de março de 2012 a dezembro de 2013, a controlada Pátio Goiânia captou R\$179.005 do Banco Santander S.A. para financiamento das obras de construção do Passeio das Águas Shopping. Para a linha de financiamento aprovada, no valor total de R\$200.000, incide uma taxa fixa de TR mais 11% ao ano. O prazo de contrato é de 12 anos, com período de carência de 24 meses para a parcela de principal. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 111 parcelas mensais e sucessivas. O imóvel do Passeio das Águas Shopping é garantia dada pelo financiamento. A Companhia é fiadora dessa operação. Em 21 de dezembro de 2012, a Pátio Goiânia negociou a taxa de juros contratada para TR mais 9,7% ao ano.

Em 31 de dezembro de 2013, o valor total dos imóveis dados em garantia aos bancos pelos empréstimos e financiamentos é de R\$1.983.836 e o valor dos recebíveis líquidos dado em garantia pela Pátio Boavista é de R\$3.614.

Cláusulas contratuais ("covenants")

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

Mutação dos empréstimos e financiamentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012

	Saldo em 31 de dezembro de 2011	350.891
Novas captações		78.984
Encargos financeiros apropriados no resultado		(11.579)
Saldo em 31 de dezembro de 2012		(29.142)
Novas captações		12.556
Encargos financeiros apropriados no resultado		27.618
Saldo em 31 de dezembro de 2012		429.328
Novas captações		169.825
Encargos financeiros apropriados no resultado		(38.161)
Saldo em 31 de dezembro de 2013		(37.844)
Encargos financeiros apropriados no resultado		12.966
Encargos financeiros apropriados no resultado		35.549
Saldo em 31 de dezembro de 2013		571.663
A composição do saldo da rubrica "Empréstimos e financiamentos", classificado como não circulante em 31 de dezembro de 2013, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:		
2015		66.845
2016		62.323
2017		58.232
2018		58.232
2019		58.232
2020 - 2024		188.667
2025 - 2026		17.964
Total		510.495

13. DEBÊNTURES

Debêntures	Controladora e Consolidado		
	Vencimento final	31/12/13	31/12/12
Títulos - 1ª série	15/02/17	97.542	96.514
Títulos - 2ª série	15/02/19	233.618	221.538
Perda com derivativos em contabilização de hedge de valor justo	15/02/19	1.828	-
Total		332.988	318.052
Circulante		(14.903)	(14.603)
Não circulante		318.085	303.449

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

- 1ª série: 9.550 debêntures, totalizando R\$95.500, a uma taxa anual variável equivalente a CDI + 0,96%, com prazo de vencimento final de cinco anos. A remuneração será paga semestralmente.
 - 2ª série: 20.450 debêntures, totalizando R\$204.500, a uma taxa anual variável equivalente a Índice de Preços ao Consumidor Ampliado - IPCA + 6,25%, com prazo de vencimento final de sete anos. A remuneração será paga anualmente.
- Conforme mencionado na nota explicativa nº 26.3, em 22 de agosto de 2013, a Companhia efetuou a contratação de um instrumento derivativo de proteção ("swap"), com valor nominal de R\$54.500, visando à troca de índices variáveis atrelado à remuneração da 2ª série das debêntures. Na referida operação, a Companhia trocou o IPCA + 6,25% ao ano pela variação do CDI +1,24% ao ano.
- O prazo do contrato de "swap" é de 6 anos e tem como vencimento o dia 15 de fevereiro de 2019. Esse vencimento é o mesmo do título protegido. Essa operação tem como objetivo adequar a composição do endividamento da Companhia com a troca dos juros variável IPCA para a taxa CDI. Embora ambas as taxas sejam variáveis, o CDI reflete atualmente o principal índice de remuneração dos ativos financeiros da Companhia e, por isso, traz um melhor equilíbrio na gestão de instrumentos financeiro.

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

	R\$		
Saldo em 31 de dezembro de 2011			
Novas captações		300.000	
Custo de captação a amortizar		(6.834)	
Custo de captação amortizado		863	
Encargos financeiros apropriados no resultado		28.580	
Juros pagos		(4.557)	
Saldo em 31 de dezembro de 2012		318.052	
Custo de captação amortizado		1.111	
Encargos financeiros apropriados no resultado		35.120	
Juros pagos		(21.141)	
Ganho decorrente de ajuste das debêntures em uma contabilização de hedge de valor justo		(1.982)	
Perda com derivativos em contabilização de hedge de valor justo		1.828	
Saldo em 31 de dezembro de 2013		332.988	
O cronograma de amortização do valor das debêntures, classificadas no passivo não circulante, é como segue:			
	Principal e juros	Custo a amortizar	R\$
2015		(1.111)	(1.111)
2016 (amortização de 50% da 1ª série)	47.750	(1.111)	46.639
2017 (amortização de 50% da 1ª série)	47.750	(744)	47.006
2018 (amortização de 50% da 2ª série)	113.167	(671)	112.496
2019 (amortização de 50% da 2ª série)	113.167	(112)	113.055
Total	321.834	(3.749)	318.085

Cláusulas restritivas contratuais ("covenants")

A Companhia possui cláusulas restritivas contratuais na escritura de emissão das debêntures que são relacionadas, principalmente, com índices financeiros, como "Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization - EBITDA", dívida líquida e despesa financeira líquida. A seguir, demonstramos os índices requeridos:

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

14. CONTAS A PAGAR - COMPRA DE ATIVO

Aquisição de participação em shopping center (a)	Consolidado	
	31/12/13	31/12/12
Aquisição de terreno (b)	31.840	49.108
Total	31.840	49.108
Circulante	(21.186)	(49.491)
Não circulante	10.654	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	63.701
Pagamentos do principal	(18.040)
Encargos financeiros apropriados no resultado	4.162
Encargos financeiros pagos	(715)
Encargos financeiros capitalizados em propriedade para investimento em construção	4.302
Saldo em 31 de dezembro de 2012	78.410
Pagamentos do principal	(18.264)
Encargos financeiros apropriados no resultado	3.148
Encargos financeiros pagos	(2.151)
Encargos financeiros capitalizados em propriedade para investimento em construção	607
Baixa - transação de permuta do Boulevard Londrina Shopping (b)	(29.910)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	31.840

(a) O saldo a pagar refere-se à operação de permuta de ativos com torna de participação do Shopping Center Penha para aquisição de participação no Shopping Plaza Sul. Esse contas a pagar será liquidado em 42 parcelas iguais e consecutivas de R\$1.522 (valor original), atualizadas pelo Certificado de Depósito Bancário - CDI. Em 31 de dezembro de 2013, permanecem 18 parcelas em aberto.

(b) O saldo a pagar em 31 de dezembro de 2012 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. Com a inauguração do referido shopping em 3 de maio de 2013, a controlada Pátio Londrina concluiu essa transação de permuta entregando a fração ideal de 11,36% do Shopping, vide nota explicativa nº 10.b).

15. ESTRUTURA TÉCNICA - CONSOLIDADO

Controlada	Consolidado	
	31/12/13	31/12/12
Pátio Boavista	2.962	3.047
Pátio Sertório	2.007	7.628
Pátio Uberlândia	5.021	8.432
Pátio Londrina	6.839	7.250
Pátio Goiânia	7.270	2.818
Fundo de Investimento Imobiliário I	1.092	1.520
Fundo de Investimento Imobiliário II	193	269
Total	25.384	30.964
Circulante	(3.477)	(9.653)
Não circulante	17.044	21.101

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 exercício 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:

Trabalhistas e previdenciárias (a)	Controladora		Consolidado	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Tributárias (b)	2.067	1.968	3.754	3.597
Cíveis (c)	-	-	682	1.651
Total	2.067	1.968	7.913	9.439

A movimentação da provisão para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 é como segue:

	Consolidado			
	Trabalhistas e previdenciárias (a)	Tributárias (b)	Cíveis (c)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2011	5.375	3.455	1.455	10.285
Constituição	1.399	-	-	1.399
Atualização monetária	357	142	231	730
Pagamentos	-	-	(6)	(6)
Reversão	(2.940)	-	(402)	(3.342)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	4.191	3.597	1.651	9.439
Constituição	665	-	-	665
Atualização monetária	335	157	23	515
Pagamentos	-	-	(3)	(3)
Reversão	(1.714)	-	(1.035)	(2.749)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	3.477	3.754	682	7.913

(a) Trabalhistas e previdenciárias

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia e suas controladas mantêm provisão de R\$1.210 (R\$1.197 em 31 de dezembro de 2012) cujos riscos foram avaliados com probabilidade de perda provável pelos assessores legais.

Para os riscos previdenciários, a Companhia mantém a provisão de R\$2.267 em 31 de dezembro de 2013 (R\$2.994 em 31 de dezembro de 2012) de acordo com a recomendação de seus assessores legais externos, que estimam que a probabilidade de perda, em eventual demanda, é provável.

(b) Tributárias

• IRRF, CIDE, CPMF e CADE

A Companhia busca suspender a exigibilidade de IRRF, Contribuição de Intervenção no Domínio Econômico - CIDE e Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira - CPMF em pagamentos ao exterior. Os valores de tais processos correspondem ao total de R\$3.344 (R\$3.187 em 31 de dezembro de 2012), 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\$1.278, para extinção do crédito tributário.

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

(c) Cíveis

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

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

A Companhia e suas controladas estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis, trabalhistas e previdenciários surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo risco de perda avaliado como possível. O montante desses processos, em 31 de dezembro de 2013, e de R\$70.695 (R\$68.321 em 31 de dezembro de 2012). 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\$25.253, 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\$35.958. Atualmente aguarda-se prolação da sentença arbitral.

Depósitos judiciais

A composição dos depósitos judiciais é como segue:

Trabalhistas e previdenciárias	Controladora		Consolidado	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Tributárias	2.094	1.968	3.782	3.597
Cíveis	-	-	7.017	6.268
Total	2.094	1.974	11.253	9.950

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

17. IMPOSTOS A RECOLHER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
IRPJ e CSLL a recolher (*)	-	-	2.745	60.938
IRRF	-	-	1.355	1.368
COFINS a recolher	-	-	1.355	1.387
PIS a recolher	-	-	304	304
ISS a recolher	-	-	523	934
Outros	-	-	200	481
Total	-	-	6.482	65.412

(*) Em 31 de dezembro de 2012, o saldo correspondia 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



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 2013 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

23. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

a) Imposto de renda e contribuição social diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	226.615	186.163	516.826	402.400
Alíquota vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de despesa de imposto de renda e contribuição social, de acordo com a alíquota vigente	(77.049)	(63.295)	(175.721)	(136.816)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre as diferenças permanentes:				
Equivalência patrimonial	81.617	64.254	2.701	1.639
Outras diferenças permanentes	-	(5)	(696)	(1.072)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais:				
Diferenças temporárias	-	(601)	91	(927)
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	(5.232)	(985)	(28.482)	(1.488)
Efeito da tributação das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido	-	-	1.568	4.237
Efeito da tributação diferenciada dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II (*)	-	-	52.210	41.822
Despesa de imposto de renda e contribuição social às alíquotas efetivas	(664)	(632)	(148.329)	(92.605)
Alíquota efetiva - %	-	-	29	23

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

b) Imposto de renda e contribuição social diferidos

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	26	690	8.249	4.686
Provisão para riscos civis, tributários, trabalhistas e previdenciários	-	-	1.767	598
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	2.174	1.979
Outras provisões temporárias	-	-	(9)	(2.971)
Varição do valor justo de propriedades para investimento	-	-	(482.488)	(354.240)
Total do imposto de renda e da contribuição social - diferidos	26	690	(470.307)	(349.948)
No ativo não circulante	26	690	5.036	20.693
No passivo não circulante	-	-	(475.343)	(370.641)

Os saldos de créditos, no total de R\$17.226 (Consolidado), em 31 de dezembro de 2013, deverão ser realizados no período de até dez anos, como demonstrado a seguir:

Ano	Consolidado
2014	361
2015	-
2016	268
2017	1.707
2018	2.963
2019 - 2021	11.927
Total	17.226

24. PARTES RELACIONADAS

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

Os saldos patrimoniais e as transações entre partes relacionadas, em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, são os seguintes:

Balanço patrimonial	Finalidade	Controladora		Consolidado	
		31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Ativo circulante-					
Empresas ligadas:					
Condomínio Shopping Center Penha	(a)	-	-	110	-
Condomínio Civil Center Shopping São Bernardo	(a)	-	-	420	-
Condomínio Tivoli Shopping Center	(a)	-	-	64	-
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(a)	-	-	143	-
Condomínio Franca Shopping Center	(a)	-	-	58	-
Condomínio Parque Dom Pedro Shopping	(a)	-	-	633	5
Total (*)				1.428	5
Ativo não circulante-					
Empresas controlada					
Pátio Uberlândia	(d)	20.129	-	-	-
Empresas ligadas:					
Condomínio Manauara Shopping	(b)	-	-	341	-
Boulevard Londrina Shopping	(b)	-	-	3.561	-
Passoio das Águas Shopping	(b)	-	-	1.889	-
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(b)	-	-	933	125
Condomínio Uberlândia Shopping	(b)	-	-	2.712	1.316
Total		20.129	-	9.436	1.441
Passivo circulante-					
Empresas ligadas-					
Parque D. Pedro I BV S.A.R.L.	(c)	-	-	2.330	2.150
Total		-	-	2.330	2.150

Resultado

Resultado	Finalidade	Controladora		Consolidado	
		31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Receita operacional:					
Empresas ligadas:					
Condomínio Shopping Center Penha	(a)	-	-	1.317	1.241
Condomínio Civil Center Shopping São Bernardo	(a)	-	-	1.022	1.081
Condomínio Tivoli Shopping Center	(a)	-	-	567	520
Condomínio Shopping Pátio Brasil	(a)	-	-	632	632
Condomínio Franca Shopping Center	(a)	-	-	439	412
Condomínio Boavista Shopping	(a)	-	-	901	877
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(a)	-	-	1.606	1.504
Condomínio Parque Dom Pedro Shopping	(a)	-	-	2.908	2.750
Condomínio Campo Limpo Shopping	(a)	-	-	887	818
Condomínio Manauara Shopping	(a)	-	-	1.849	1.726
Condomínio Uberlândia Shopping	(a)	-	-	1.265	911
Boulevard Londrina Shopping	(a)	-	-	851	-
Passoio das Águas Shopping	(a)	-	-	245	-
Total				13.857	12.472
Receita financeira-					
Empresa controlada-					
Pátio Uberlândia	(d)	579	-	-	-
Total		579	-	-	-

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

(a) Refere-se a receitas dos serviços executados pela controlada Unishopping Administradora Ltda. e posteriormente pela Unishopping Consultoria Ltda., decorrente da administração dos encargos comuns e do fundo de promoção dos referidos condomínios. Essas receitas estão registradas na rubrica "Receita de serviços", conforme divulgado na nota explicativa nº 19.

(b) Referem-se aos empréstimos a condomínios descritos na nota explicativa nº 7.

(c) Rendimentos a distribuir dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II. A empresa ligada Parque D. Pedro I BV S.A.R.L possui 27,6% e 15,9%, respectivamente, das cotas dos referidos Fundos. Esse saldo está classificado na rubrica "Rendimentos a distribuir".

(d) Refere-se a operação de mútuo entre a Companhia e sua controlada Pátio Uberlândia, para aquisição do terreno para a expansão do Franca Shopping, o valor da operação é de R\$19.550 a ser pago em parcela única em 20 de fevereiro de 2014, e a atualização é calculada pela variação de 103% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

25. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

a) Desenvolvimento e gerenciamento

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

b) Investimento

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

(i) Ativo por segmento

Ativo	Consolidado - 31/12/13		
	Desenvolvimento e gerenciamento	Investimento	Total
	32.996	4.497.041	4.530.037
	Consolidado - 31/12/12		
	Desenvolvimento e gerenciamento	Investimento	Total
	25.819	4.043.862	4.069.681

(ii) Resultado por segmento

	Consolidado - 01/01/13 a 31/12/13			
	Desenvolvimento e gerenciamento	Investimento	Eliminação intersegmentos	Total
Receita bruta	45.625	295.568	(25.424)	315.769
Deduções:				
Impostos e contribuições	(6.506)	(14.462)	-	(20.968)
Descontos e abatimentos	-	(19.047)	-	(19.047)
Total	(6.506)	(33.509)	-	(40.015)
Receita operacional líquida	39.119	262.059	(25.424)	275.754
Custos e despesas administrativas e gerais	(36.609)	(69.784)	25.424	(80.969)
Resultado operacional ajustado	2.510	192.275	-	194.785
	Consolidado - 01/01/12 a 31/12/12			
	Desenvolvimento e gerenciamento	Investimento	Eliminação intersegmentos	Total
Receita bruta	44.653	265.669	(26.890)	283.432
Deduções:				
Impostos e contribuições	(6.191)	(12.064)	-	(18.255)
Descontos e abatimentos	-	(8.326)	-	(8.326)
Total	(6.191)	(20.390)	-	(26.581)
Receita operacional líquida	38.462	245.279	(26.890)	256.851
Custos e despesas administrativas e gerais	(39.112)	(50.931)	26.890	(63.153)
Resultado operacional ajustado	(650)	194.348	-	193.698

26. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

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

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

Os valores contábeis e de mercado dos instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas, em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, são como segue:

Na controladora	Classificação	31/12/13		31/12/12	
		Hierarquia do valor justo	Valor justo	Contábil	Valor justo
Ativo:					
Caixa e equivalentes de caixa	Empréstimos e recebíveis	N/A	282.783	282.783	336.241
Depósitos judiciais	Empréstimos e recebíveis	N/A	2.094	2.094	1.974
Partes relacionadas	Empréstimos e recebíveis	N/A	20.129	20.129	-
Passivo-					
Debêntures	Outros passivos financeiros	N/A	273.125	266.906	318.052
Debêntures	Valor justo pelo resultado	Nível 2	58.035	58.035	-
Fornecedores nacionais	Outros passivos financeiros	N/A	57	57	6
Instrumento financeiro derivativo	Valor justo pelo resultado	Nível 2	1.828	1.828	-

No consolidado

Natureza	Classificação	31/12/13		31/12/12	
		Hierarquia do valor justo	Contábil	Valor justo	Contábil
Ativo:					
Caixa e equivalentes de caixa	Empréstimos e recebíveis	N/A	424.431	424.431	681.976
Contas a receber	Empréstimos e recebíveis	N/A	54.255	54.255	45.820
Aplicações financeiras vinculadas	Empréstimos e recebíveis	N/A	6.124	6.124	4.065
Empréstimos aos condomínios	Empréstimos e recebíveis	N/A	9.436	9.436	1.441
Depósitos judiciais	Empréstimos e recebíveis	N/A	11.253	11.253	9.950
Passivo:					
Empréstimos e financiamentos	Outros passivos financeiros	N/A	571.663	571.663	429.328
Debêntures	Outros passivos financeiros	N/A	273.125	266.906	318.052
Debêntures	Valor justo pelo resultado	Nível 2	58.035	58.035	-
Fornecedores nacionais	Outros passivos financeiros	N/A	49.812	49.812	31.460
Instrumento financeiro derivativo	Valor justo pelo resultado	Nível 2	1.828	1.828	-

A mensuração dos instrumentos financeiros está agrupada em níveis de 1 a 3, com base no grau em que seu valor justo é cotado:

- **Nível 1** - preços cotados nos mercados ativos para ativos e passivos idênticos;
- **Nível 2** - outras técnicas para as quais todos os dados que tenham efeito significativo sobre o valor justo registrado sejam observáveis, direta ou indiretamente; e
- **Nível 3** - técnicas que usam dados que tenham efeito significativo no valor justo registrado que não sejam baseados em dados observáveis no mercado.

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 lojistas dos shopping centers. Em geral, os contratos de aluguel são atualizados conforme a variação anual do 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 a CDI, TR e IPCA e envolve o risco de as despesas financeiras aumentarem por um movimento desfavorável nas taxas.

A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos ("swap") visando à troca de índices variáveis atrelada à remuneração da 2ª série das debêntures, conforme demonstrado a seguir:

Tipo de instrumento	Data de início	Data de vencimento	Nominal R\$ (mil)	Taxa ativa	Taxa passiva	Valor justo		
						Ponta ativa	Ponta passiva	R\$ (mil)
"Swap"	22/08/2013	15/02/2019	54.500	IPCA + 6,25% a.a.	CDI + 1,24% a.a.	57.882	59.710	(1.828)

A referida operação de "Swap" foi designada pela Companhia como uma operação de "hedge accounting" de valor justo. O valor justo das debêntures, que é objeto da operação de "Swap", totaliza um ganho de R\$1.982 (vide notas explicativas nº 13 e nº 22).

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 de 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 2013 e de 2012 é como segue:

	Consolidado	
	31/12/13	31/12/12
Dívida (a)	902.823	747.380
Caixa e equivalentes de caixa	(424.431)	(681.796)
Dívida líquida (caixa líquido)	47	



Sonae Sierra Brasil S.A. e Controladas

CNPJ nº 05.878.397/0001-32



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 2013 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 2013, 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 2013, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRSs), emitidas pelo IASB, e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfases

Demonstrações financeiras individuais

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 coligadas pelo método de equivalência patrimonial, enquanto para fins de IFRSs seria custo ou valor justo. Nossa opinião não está ressalvada em virtude desse assunto.

Reapresentação das demonstrações financeiras

Em 28 de fevereiro de 2013 emitimos relatório de auditoria sem modificação sobre as demonstrações financeiras da Companhia e controladas, identificadas como Controladora e Consolidado, que ora estão sendo reapresentadas. Conforme descrito na nota explicativa nº 2.28, o balanço patrimonial individual, o patrimônio líquido da controladora e as participações não controladoras no consolidado foram alterados e estão sendo reapresentados para refletir a correção de erro descrita na referida nota explicativa. 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 2013, 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, 26 de fevereiro de 2014

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

Auditores Independentes

CRC nº 2 SP 011609/O-8

Marcelo Magalhães Fernandes

Contador - CRC nº 1 SP 203310/O-6



Parque D. Pedro Shopping
Campinas - SP



Manauara Shopping
Manaus - AM



Uberlândia Shopping
Uberlândia - MG



Shopping Metrópole
São Bernardo do Campo - SP



Shopping Plaza Sul
São Paulo - SP



Boavista Shopping
São Paulo - SP



Shopping Campo Limpo
São Paulo - SP



Franca Shopping
Franca - SP



Boulevard Londrina Shopping
Londrina - PR



Passeio das Águas Shopping
Goiânia - GO