

Sonae Sierra Brasil S.A. e Controladas

*Informações Trimestrais - ITR
do Terceiro Trimestre de 2012 e
Relatório sobre a Revisão de
Informações Trimestrais*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Sonae Sierra Brasil S.A. (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2012, que compreendem os balanços patrimoniais em 30 de setembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21(R1) e com a norma internacional IAS 34 - “Interim Financial Reporting”, emitida pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) aplicável à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

“Deloitte” refere-se à sociedade limitada estabelecida no Reino Unido “Deloitte Touche Tohmatsu Limited” e sua rede de firmas-membro, cada qual constituindo uma pessoa jurídica independente. Acesse www.deloitte.com/about para uma descrição detalhada da estrutura jurídica da Deloitte Touche Tohmatsu Limited e de suas firmas-membro.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34 aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.


Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da Administração, cuja apresentação nas informações contábeis intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), que não requerem a apresentação da DVA. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

São Paulo, 5 de novembro de 2012


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8


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

SONAE SIERRA BRASIL S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2012 E 31 DE DEZEMBRO DE 2011

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/09/12	31/12/11	30/09/12	31/12/11			30/09/12	31/12/11		
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	378.317	125.834	571.154	390.918	Empréstimos e financiamentos	13	-	-	45.665	17.619
Contas a receber, líquidas	5	-	-	27.102	24.690	Debêntures	14	14.750	-	14.750	-
Impostos a recuperar	6	4.789	4.150	16.737	16.765	Fornecedores nacionais	68	7	39.876	13.512	
Despesas antecipadas		37	13	141	505	Impostos a recolher	18	-	262	7.707	8.700
Outros créditos	5	-	-	4.415	4.971	Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios		-	-	10.595	8.396
Total do ativo circulante		<u>383.143</u>	<u>129.997</u>	<u>619.549</u>	<u>437.849</u>	Estrutura técnica	16	-	-	6.583	5.540
						Dividendos a pagar	19	-	13.977	-	13.977
ATIVO NÃO CIRCULANTE MANTIDO PARA VENDA	11	-	-	193.582	-	Rendimentos a distribuir		-	-	4.786	24.243
						Contas a pagar - compra de ativo	15	-	-	44.631	25.000
NÃO CIRCULANTE						Outras obrigações		309	228	6.738	8.343
Aplicações financeiras vinculadas	30	-	-	3.594	2.171	Total do passivo circulante		<u>15.127</u>	<u>14.474</u>	<u>181.331</u>	<u>125.330</u>
Contas a receber, líquidas	5	-	-	13.706	10.815						
Empréstimos aos condomínios	7	-	-	1.330	328	NÃO CIRCULANTE					
Imposto de renda e contribuição social diferidos	23	314	690	314	690	Empréstimos e financiamentos	13	-	-	385.061	333.272
Depósitos judiciais	17	1.956	1.879	9.949	3.729	Debêntures	14	293.773	-	293.773	-
Outros créditos	5	-	-	833	833	Contas a pagar - compra de ativo	15	-	-	33.485	-
Investimentos	8	2.015.762	1.827.185	27.600	26.157	Estrutura técnica	16	-	-	24.418	20.486
Propriedades para investimento	10	-	-	3.098.658	2.776.050	Imposto de renda e contribuição social diferidos	23	-	-	395.501	346.219
Imobilizado	9	-	-	5.373	5.972	Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciário	17	1.956	1.879	9.918	10.285
Intangível	12	-	-	1.930	1.582	Provisão para remuneração variável	28	-	-	608	189
Total do ativo não circulante		<u>2.018.032</u>	<u>1.829.754</u>	<u>3.163.287</u>	<u>2.828.327</u>	Total do passivo não circulante		<u>295.729</u>	<u>1.879</u>	<u>1.142.764</u>	<u>710.451</u>
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO	19				
						Capital social		997.866	997.866	997.866	997.866
						Reservas de capital		80.115	80.115	80.115	80.115
						Reservas de lucros		854.938	865.417	854.938	865.417
						Lucros acumulados		157.400	-	157.400	-
						Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora		2.090.319	1.943.398	2.090.319	1.943.398
						Participações não controladoras		-	-	562.004	486.997
						Total do patrimônio líquido		<u>2.090.319</u>	<u>1.943.398</u>	<u>2.652.323</u>	<u>2.430.395</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>2.401.175</u>	<u>1.959.751</u>	<u>3.976.418</u>	<u>3.266.176</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>2.401.175</u>	<u>1.959.751</u>	<u>3.976.418</u>	<u>3.266.176</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

SONAE SIERRA BRASIL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS PERÍODOS DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2012 E DE 2011
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro líquido por ação)

Nota explicativa	Controladora				Consolidado				
	Período de 01/07/12 a 30/09/12	Período de 01/01/12 a 30/09/12	Período de 01/07/11 a 30/09/11	Período de 01/01/11 a 30/09/11	Período de 01/07/12 a 30/09/12	Período de 01/01/12 a 30/09/12	Período de 01/07/11 a 30/09/11	Período de 01/01/11 a 30/09/11	
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	20	-	-	-	-	64.303	186.198	54.752	157.661
CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS PRESTADOS	21	-	-	-	-	(10.587)	(31.570)	(9.753)	(27.956)
LUCRO BRUTO		-	-	-	-	53.716	154.628	44.999	129.705
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS									
Gerais e administrativas	21	(428)	(2.098)	(457)	(1.215)	(4.631)	(15.882)	(5.647)	(12.877)
Tributárias		(11)	(247)	(75)	(109)	(180)	(1.236)	(355)	(918)
Equivalência patrimonial	8	29.469	157.577	54.708	167.386	678	3.091	4.280	6.484
Variação do valor justo de propriedades para investimento	10	-	-	-	-	-	173.127	65.353	208.185
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas		(62)	(17)	-	-	7.569	8.298	797	1.783
Total das receitas operacionais, líquidas		28.968	155.215	54.176	166.062	3.436	167.398	64.428	202.657
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		28.968	155.215	54.176	166.062	57.152	322.026	109.427	332.362
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	22	192	3.433	5.504	18.171	(3.784)	(3.246)	7.339	15.014
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		29.160	158.648	59.680	184.233	53.368	318.780	116.766	347.376
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL									
Correntes	23	76	(872)	-	-	(6.919)	(23.803)	(5.250)	(12.798)
Diferidos	23	58	(376)	(1.212)	(4.045)	(5.861)	(49.658)	(18.841)	(64.848)
Total		134	(1.248)	(1.212)	(4.045)	(12.780)	(73.461)	(24.091)	(77.646)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		29.294	157.400	58.468	180.188	40.588	245.319	92.675	269.730
LUCRO ATRIBUÍVEL A									
Proprietários da controladora		-	-	-	-	29.294	157.400	58.468	180.188
Participação não controladoras		-	-	-	-	11.294	87.919	34.207	89.542
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$		0,38	2,06	0,80	2,47	0,38	2,06	0,80	2,47

A Companhia não possui itens de resultado abrangente no período corrente e no período anterior.

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

SONAE SIERRA BRASIL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA CONTROLADORA E CONSOLIDADO
 PARA OS PERÍODOS DE NOVE MESES FIMOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2012 E DE 2011
 (Em milhares de reais - R\$)

	Reservas de capital			Reservas de lucros				Lucros 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	Dividendos complementares propostos				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010	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 período	-	-	-	-	-	-	-	180.188	180.188	89.542	269.730
Gasto com emissão de ações	-	(16.083)	-	-	-	-	-	-	(16.083)	-	(16.083)
Dividendos destinados na operação do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro e Fundo de Investimento Parque D. Pedro Shopping Center	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29.396)	(29.396)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2011	<u>997.866</u>	<u>(16.083)</u>	<u>96.198</u>	<u>9.463</u>	<u>608.761</u>	<u>30.120</u>	<u>-</u>	<u>180.188</u>	<u>1.906.513</u>	<u>454.556</u>	<u>2.361.069</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011	997.866	(16.083)	96.198	21.016	762.904	71.018	10.479	-	1.943.398	486.997	2.430.395
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	157.400	157.400	87.919	245.319
Dividendos pagos no período	-	-	-	-	-	-	(10.479)	-	(10.479)	-	(10.479)
Dividendos destinados na operação do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro e Fundo de Investimento Parque D. Pedro Shopping Center	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.912)	(12.912)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2012	<u>997.866</u>	<u>(16.083)</u>	<u>96.198</u>	<u>21.016</u>	<u>762.904</u>	<u>71.018</u>	<u>-</u>	<u>157.400</u>	<u>2.090.319</u>	<u>562.004</u>	<u>2.652.323</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

SONAE SIERRA BRASIL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS PERÍODOS DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2012 E DE 2011
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/12	30/09/11	30/09/12	30/09/11
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do período	157.400	180.188	245.319	269.730
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	-	-	1.266	1.105
Valor residual do ativo imobilizado vendido	-	-	132	-
Receita de aluguel a faturar	-	-	(3.066)	(2.903)
Constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	2.429	1.342
Provisão (reversão) para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	-	-	(1.089)	(1.235)
Atualização monetária sobre provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	77	99	726	289
Provisão para remuneração variável	-	-	1.392	417
Imposto de renda e contribuição social diferidos	376	4.045	49.658	64.848
Imposto de renda e contribuição social	872	-	23.803	12.798
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, debêntures e compra de ativo	19.893	-	43.663	13.337
Juros, variações cambiais sobre operações de mútuos	-	2.516	-	2.661
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	(173.127)	(208.185)
Ganho na alienação de propriedade para investimento	-	-	(7.519)	-
Equivalência patrimonial	(157.577)	(167.386)	(3.091)	(6.484)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	(4.666)	2.892
Empréstimos aos condomínios	-	-	(1.002)	155
Impostos a recuperar	(639)	(3.702)	28	(7.343)
Adiantamentos a fornecedores	-	-	-	183
Despesas antecipadas	(24)	(34)	364	(408)
Depósitos judiciais	(77)	(99)	(6.220)	(97)
Outros	-	145	556	1.860
Aumento (redução) dos passivos operacionais:				
Fornecedores nacionais	61	47	1.737	(5.942)
Impostos a recolher	(1.134)	(18)	(14.512)	(3.887)
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	-	1	1.226	1.455
Estrutura técnica	-	-	4.975	7.369
Pagamento de contingências	-	-	(4)	(10)
Outras obrigações	81	139	(1.605)	4.152
Caixa gerado pelas atividades operacionais	19.309	15.941	161.373	148.099
Juros pagos	(4.557)	-	(26.887)	(14.009)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(10.284)	(8.503)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	14.752	15.941	124.202	125.587
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aplicações financeiras vinculadas	-	-	(1.423)	(1.188)
Aquisição ou construção de propriedades para investimento	-	-	(260.414)	(199.381)
Aquisição de imobilizado	-	-	(645)	(1.482)
Aumento de intangível	-	-	(502)	(288)
Aumento de capital em controladas e coligada	(31.000)	(257.417)	-	-
Recebimentos pela venda de propriedades de investimento	-	-	22.514	-
Dividendos recebidos	-	-	1.648	250
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(31.000)	(257.417)	(238.822)	(202.089)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Aumento de capital	-	465.021	-	465.021
Debêntures emitidas	300.000	-	300.000	-
Gastos na emissão de debêntures	(6.813)	-	(6.813)	-
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	78.984	125.593
Empréstimos e financiamentos pagos - principal	-	-	(7.015)	(3.118)
Pagamento de contas a pagar - compra de ativo	-	-	(13.474)	-
Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliários - minoritários	-	-	(32.370)	(28.131)
Dividendos pagos	(24.456)	(2.939)	(24.456)	(2.939)
Gastos com emissão de ações	-	(24.368)	-	(24.368)
Partes relacionadas	-	(76.153)	-	(77.057)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	268.731	361.561	294.856	455.001
AUMENTO LÍQUIDO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	252.483	120.085	180.236	378.499
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No fim do período	378.317	122.883	571.154	440.065
No início do período	125.834	2.798	390.918	61.566
AUMENTO LÍQUIDO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	252.483	120.085	180.236	378.499

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

SONAE SIERRA BRASIL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS PERÍODOS DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2012 E DE 2011
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/12	30/09/11	30/09/12	30/09/11
RECEITAS				
Receita de aluguéis e serviços	-	-	202.326	170.291
Outras receitas	-	-	2.095	915
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	173.127	208.185
Receitas relativas à construção de propriedades para investimento e imobilizado	-	-	358.702	213.234
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(2.429)	(1.342)
	-	-	<u>733.821</u>	<u>591.283</u>
SERVIÇOS E MATERIAIS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo dos aluguéis e serviços prestados	-	-	(13.030)	(12.046)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(1.908)	(1.154)	(350.810)	(210.748)
	(1.908)	(1.154)	<u>(363.840)</u>	<u>(222.794)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO	<u>(1.908)</u>	<u>(1.154)</u>	<u>369.981</u>	<u>368.489</u>
DEPRECIACÃO E AMORTIZACÃO	-	-	(1.266)	(1.105)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO GERADO PELA COMPANHIA	<u>(1.908)</u>	<u>(1.154)</u>	<u>368.715</u>	<u>367.384</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	157.577	167.386	3.091	6.484
Receitas financeiras	<u>23.416</u>	<u>20.724</u>	<u>41.311</u>	<u>31.055</u>
	180.993	188.110	44.402	37.539
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>179.085</u>	<u>186.956</u>	<u>413.117</u>	<u>404.923</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal:				
Remuneração direta	164	50	16.936	12.027
Benefícios	-	-	1.473	1.316
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS	-	-	1.070	783
	<u>164</u>	<u>50</u>	<u>19.479</u>	<u>14.126</u>
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	1.538	4.165	90.135	91.810
Municipais	-	-	1.846	2.552
	<u>1.538</u>	<u>4.165</u>	<u>91.981</u>	<u>94.362</u>
Remuneração de capitais de terceiros:				
Juros	19.983	2.553	53.872	24.649
Aluguéis	-	-	2.466	2.056
	<u>19.983</u>	<u>2.553</u>	<u>56.338</u>	<u>26.705</u>
Remuneração de capitais próprios:				
Lucros retidos do período	157.400	180.188	157.400	180.188
Participação dos não controladores	-	-	87.919	89.542
	<u>157.400</u>	<u>180.188</u>	<u>245.319</u>	<u>269.730</u>
Total	<u>179.085</u>	<u>186.956</u>	<u>413.117</u>	<u>404.923</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

SONAE SIERRA BRASIL S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2012 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Sonae Sierra Brasil S.A. (“Companhia”), com sede localizada à Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1.184 - 13º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, foi constituída em 18 de junho de 2003 com os seguintes principais objetivos: (a) a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em shopping centers e atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos em operações imobiliárias de imóveis próprios e/ou de terceiros; e (c) a participação em outras companhias empresárias e/ou em fundos de investimentos imobiliários, podendo as atividades aqui descritas serem exercidas diretamente ou por meio de controladas e coligadas.

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

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

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

- a) Sierra Investimentos Brasil Ltda. (“Sierra Investimentos”) - tem como principais objetivos: (a) a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em shopping centers e atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos; e (c) a participação em outras empresas. Em 30 de setembro de 2012, a empresa é controladora da Sierra Enplanta Ltda. (“Sierra Enplanta”), Pátio Boavista Shopping Ltda. (“Pátio Boavista”), Pátio Penha Shopping Ltda. (“Pátio Penha”), Pátio São Bernardo Shopping Ltda. (“Pátio São Bernardo”), Pátio Sertório Shopping Ltda. (“Pátio Sertório”), Pátio Uberlândia Shopping Ltda. (“Pátio Uberlândia”), Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro (“Fundo de Investimento Imobiliário I”), Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center (“Fundo de Investimento Imobiliário II”), Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda. (“Pátio Londrina”), e Pátio Goiânia Shopping Ltda. (Pátio Goiânia”).
- (i) Fundo de Investimento Imobiliário I - tem por objetivo realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de locação e arrendamento de imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário. Em 30 de setembro 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 imóveis e serviços conexos. Em 30 de setembro 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 30 de setembro de 2012 e de 2011 e de 31 de dezembro de 2011, as controladas e coligadas da Companhia possuíam as seguintes participações em shopping centers:

<u>Empreendedor</u>	<u>Shopping center</u>	<u>Fração ideal - %</u>		
		<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>30/09/11</u>
Fundos de Investimento Imobiliário I e II	Shopping Parque D. Pedro	100,00	100,00	100,00
Pátio Penha	Shopping Center Penha	51,00	73,18	73,18
Pátio Penha	Shopping Plaza Sul	30,00	-	-
Pátio Boavista	Shopping Center Metr�pole	100,00	100,00	100,00
Pátio Boavista	Boavista Shopping	100,00	100,00	100,00
Sierra Enplanta	Tivoli Shopping	30,00	30,00	30,00
Sierra Enplanta	Pátio Brasil Shopping	10,42	10,42	10,42
Sierra Enplanta	Franca Shopping	67,42	67,42	67,42
Pátio S� Bernardo	Shopping Plaza Sul	30,00	30,00	30,00
Campo Limpo	Shopping Campo Limpo	20,00	20,00	20,00
Pátio Sertório	Shopping Manauara	100,00	100,00	100,00
Pátio Uberlândia	Uberlândia Shopping (**)	100,00	100,00	100,00
Pátio Londrina	Boulevard Londrina (*)	84,48	84,48	84,48
Pátio Goiânia	Goiânia Shopping (*)	100,00	100,00	100,00

(*) Empreendimento em fase de implanta o.

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

2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias da Companhia compreendem:

- As informações contábeis intermediárias consolidadas elaboradas e apresentadas de acordo com o CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - “Interim Financial Reporting”, emitida pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Contábeis Intermediárias.
- As informações contábeis intermediárias individuais da Companhia elaboradas e apresentadas de acordo com o CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária, de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Contábeis Intermediárias.

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

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

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

2.2. Base de elaboração

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

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.

O resumo das principais políticas contábeis adotadas pela Companhia aplicadas na preparação dessas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, é consistente com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011 e, portanto, devem ser analisadas em conjunto.

2.3. Novas normas, alterações e interpretações

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012, algumas normas emitidas pelo IASB entraram em vigor, assim como outras normas emitidas entrarão em vigor no exercício de 2012 e de 2013. A Administração da Companhia avaliou essas novas normas e não espera efeitos significativos sobre os valores reportados.

O CPC ainda não havia editado determinados pronunciamentos que estavam ou estariam em vigor em ou após 30 de setembro de 2012. Entretanto, em decorrência do compromisso do CPC em manter atualizado o conjunto de normas emitidas pelo IASB, espera-se que esses pronunciamentos e/ou alterações emitidos pelo IASB sejam aprovados para sua aplicação obrigatória.

3. PRINCIPAIS ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS CRÍTICOS

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

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

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

- a) Valor das propriedades para investimentos: O valor justo das propriedades para investimento é determinado mediante avaliação do fluxo de caixa a valor presente de cada propriedade, avaliados por especialistas externos. A Administração da Companhia e das controladas usa o seu julgamento para escolher o método e definir as premissas que se baseiam, principalmente, nas condições de mercado existentes. A partir de 1º de janeiro de 2012, a Companhia alterou a periodicidade de avaliação a valor justo das propriedades para investimentos de trimestral para semestral.
- b) Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários: A provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários é constituída para as causas cujas probabilidades de perda são avaliadas como prováveis pelos assessores legais e pela Administração da Companhia e de suas controladas, considerando a natureza dos processos e a experiência dos assessores legais e da Administração da Companhia em causas semelhantes. Os assuntos classificados como obrigações legais encontram-se provisionados, independentemente do desfecho esperado de causas que os questionem.

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

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>
Caixa	2	5	76	191
Bancos conta movimento	147	51	24.519	1.550
Aplicações financeiras (*)	<u>378.168</u>	<u>125.778</u>	<u>546.559</u>	<u>389.177</u>
Total	<u>378.317</u>	<u>125.834</u>	<u>571.154</u>	<u>390.918</u>

- (*) Em 30 de setembro 2012, as aplicações financeiras são de liquidez imediata, remuneradas pela taxa média ponderada 102,7% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (102,2% em 31 de dezembro de 2011).

5. CONTAS A RECEBER, LÍQUIDAS E OUTROS CRÉDITOS

Contas a receber

	Consolidado	
	<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>
Aluguéis	37.835	34.025
Cessões de direitos a receber (a)	<u>1.423</u>	<u>399</u>
Total do contas a receber faturado	39.258	34.424
Receitas de aluguel a faturar (b)	<u>13.706</u>	<u>10.808</u>
Total do contas a receber faturado e a faturar	52.964	45.232
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(12.156)</u>	<u>(9.727)</u>
Total	<u>40.808</u>	<u>35.505</u>
Circulante	<u>(27.102)</u>	<u>(24.690)</u>
Não circulante	<u>13.706</u>	<u>10.815</u>

- (a) Representam os valores a receber pela cessão do direito de utilização dos pontos comerciais nos shopping centers, também conhecidos por “estrutura técnica”.
- (b) Representam o efeito das receitas de aluguéis a faturar, reconhecidas de forma linear de acordo com o prazo dos contratos.

O saldo consolidado de contas a receber faturado em 30 de setembro de 2012 e de 31 de dezembro de 2011, por período de vencimento, está apresentado a seguir:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>
A vencer	<u>27.512</u>	<u>24.233</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	1.688	714
Entre 31 e 60 dias	952	497
Entre 61 e 90 dias	519	413
Entre 91 e 180 dias	1.678	1.115
Há mais de 180 dias	<u>6.909</u>	<u>7.452</u>
Subtotal	<u>11.746</u>	<u>10.191</u>
Total	<u>39.258</u>	<u>34.424</u>

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa para os períodos de nove meses findos 30 de setembro de 2012 e de 2011, é como segue:

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(9.727)
Constituições no período, líquidas	<u>(2.429)</u>
Saldo em 30 de setembro de 2012	<u>(12.156)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2010	(9.985)
Constituições no período, líquidas	<u>(1.342)</u>
Saldo em 30 de setembro de 2011	<u>(11.327)</u>

Outros créditos

Adicionalmente, em 30 de setembro de 2012 e em 31 de dezembro de 2011, o saldo da conta “Outros créditos” está composto como segue:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>
Valores a receber do Banco Ourinvest S.A. (a)	833	833
Contrato de mútuo com lojista (b)	-	592
Outros valores a receber de condomínios	899	1.231
Valores a receber da operação de estacionamento	1.311	1.748
Férias, 13º salário e outros adiantamentos a funcionários	366	189
Outros	<u>1.839</u>	<u>1.211</u>
Total	<u>5.248</u>	<u>5.804</u>
Circulante	<u>(4.415)</u>	<u>(4.971)</u>
Não circulante	<u>833</u>	<u>833</u>

- (a) Em 30 de setembro 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).
- (b) Refere-se a contrato de mútuo com lojista. Sobre o valor contratado incidem encargos financeiros correspondentes à variação anual do CDI acrescido de “spread” de 2,44% ao ano.

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	4.471	4.136	15.723	15.980
Contribuição social a recuperar - Lei nº 10.833/03	11	13	468	667
Outros	<u>307</u>	<u>1</u>	<u>546</u>	<u>118</u>
Total	<u>4.789</u>	<u>4.150</u>	<u>16.737</u>	<u>16.765</u>

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

7. EMPRÉSTIMOS AOS CONDOMÍNIOS

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

<u>Empresa controlada</u>	<u>Condomínio</u>	Consolidado	
		<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>
Pátio Boavista	Condomínio Shopping Boavista	-	8
Pátio São Bernardo	Condomínio Shopping Center Plaza Sul	125	125
Pátio Penha	Condomínio Shopping Center Penha	137	195
Pátio Uberlândia	Condomínio Uberlândia Shopping	<u>1.068</u>	<u>-</u>
Total		<u>1.330</u>	<u>328</u>

Esses empréstimos são considerados como transações com partes relacionadas.

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

8. INVESTIMENTOS

<u>30 de setembro de 2012</u>	<u>Quantidade de cotas possuídas</u>	<u>Capital social - participação - %</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Lucro líquido do período</u>	<u>Resultado da equivalência patrimonial</u>	<u>Saldo do investimento</u>
<u>Controladora</u>						
Controladas:						
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	938.762.172	100,00	2.006.689	156.461	156.461	2.006.689
Unishopping Administradora Ltda.	10.910.860	100,00	<u>9.073</u>	<u>1.116</u>	<u>1.116</u>	<u>9.073</u>
Total			<u>2.015.762</u>	<u>157.577</u>	<u>157.577</u>	<u>2.015.762</u>
<u>Consolidado</u>						
Coligada indireta-						
Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	41.537.062	20,00	<u>137.999</u>	<u>15.453</u>	<u>3.091</u>	<u>27.600</u>
<u>31 de dezembro de 2011</u>	<u>Quantidade de cotas possuídas</u>	<u>Capital social - participação - %</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Lucro líquido do exercício</u>	<u>Resultado da equivalência patrimonial</u>	<u>Saldo do investimento</u>
<u>Controladora</u>						
Controladas:						
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	936.912.172	100,00	1.819.228	211.058	211.058	1.819.228
Unishopping Administradora Ltda.	10.910.860	100,00	<u>7.957</u>	<u>6.015</u>	<u>6.015</u>	<u>7.957</u>
Total			<u>1.827.185</u>	<u>217.073</u>	<u>217.073</u>	<u>1.827.185</u>
<u>Consolidado</u>						
Coligada indireta-						
Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	41.537.062	20,00	<u>130.784</u>	<u>38.871</u>	<u>7.774</u>	<u>26.157</u>

Mutações dos investimentos para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2012 e de 2011

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2011	1.827.185	26.157
Aumento de capital	31.000	-
Equivalência patrimonial	157.577	3.091
Dividendos recebidos	-	<u>(1.648)</u>
Saldos em 30 de setembro de 2012	<u>2.015.762</u>	<u>27.600</u>
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2010	1.352.695	19.033
Aumento de capital	257.417	-
Equivalência patrimonial	167.386	6.484
Dividendos recebidos	-	<u>(250)</u>
Saldos em 30 de setembro de 2011	<u>1.777.498</u>	<u>25.267</u>

9. IMOBILIZADO

	Taxa anual de depreciação - %	30/09/12		
		Consolidado		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor residual
Instalações	10	2.747	(2.747)	-
Móveis e utensílios	10	923	(463)	460
Máquinas e equipamentos	10	660	(268)	392
Equipamentos de informática	20	2.418	(1.494)	924
Veículos	20	2.038	(741)	1.297
Outros	20	45	(41)	4
Subtotal		8.831	(5.754)	3.077
Imobilizado em andamento	-	1.777	-	1.777
Adiantamentos a fornecedores	-	519	-	519
Total		<u>11.127</u>	<u>(5.754)</u>	<u>5.373</u>

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

Movimentação do ativo imobilizado em operação para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2012 e de 2011

	Consolidado						
	Instalações	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Equipamentos de informática	Veículos	Outros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2011	207	518	404	870	1.532	3	3.534
Transferências de adiantamentos a fornecedores	-	3	37	270	271	4	585
Baixas, líquidas	-	-	-	(9)	(123)	-	(132)
Depreciação	(207)	(61)	(49)	(207)	(383)	(3)	(910)
Saldos em 30 de setembro de 2012	<u>-</u>	<u>460</u>	<u>392</u>	<u>924</u>	<u>1.297</u>	<u>4</u>	<u>3.077</u>

	Consolidado						Total
	Instalações	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Equipamentos de informática	Veículos	Outros	
Saldos em 31 de dezembro de 2010	583	411	265	446	1.601	5	3.311
Transferências de adiantamentos a fornecedores	81	158	173	609	172	289	1.482
Depreciação	(410)	(50)	(38)	(145)	(121)	(170)	(934)
Saldos em 30 de setembro de 2011	<u>254</u>	<u>519</u>	<u>400</u>	<u>910</u>	<u>1.652</u>	<u>124</u>	<u>3.859</u>

Movimentação do ativo imobilizado em andamento e adiantamentos a fornecedores para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2012 e de 2011

	Consolidado		
	Imobilizado em andamento	Adiantamentos a fornecedores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2011	1.979	459	2.438
Adições	-	645	645
Transferências para os ativos imobilizado em operação e intangível	(202)	(585)	(787)
Saldos em 30 de setembro de 2012	<u>1.777</u>	<u>519</u>	<u>2.296</u>

	Consolidado		
	Imobilizado em andamento	Adiantamentos a fornecedores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2010	1.162	59	1.221
Adições	733	1.765	2.498
Transferências para os ativos imobilizado em operação e intangível	(288)	(1.482)	(1.770)
Saldos em 30 de setembro de 2011	<u>1.607</u>	<u>342</u>	<u>1.949</u>

10. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

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

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

	Consolidado	
	30/09/12	31/12/11
Propriedades para investimento em operação	2.626.301	2.338.796
Propriedades para investimento em construção	<u>472.357</u>	<u>437.254</u>
Total	<u>3.098.658</u>	<u>2.776.050</u>

Movimentação para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2012 e de 2011

	Consolidado		
	<u>Propriedades em operação</u>	<u>Propriedades em construção</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2011	2.338.796	437.254	2.776.050
Adições	87.387	270.670	358.057
Baixa - venda da participação e transação de permuta do Shopping Penha (c) e (d)	(11.839)	-	(11.839)
Baixa - venda de terreno do Shopping Metr�pole (e)	(3.155)	-	(3.155)
Transferências (f)	231.222	(231.222)	-
Transferência para ativo não circulante mantido para venda	(193.582)	-	(193.582)
Varição do valor justo das propriedades	<u>177.472</u>	<u>(4.345)</u>	<u>173.127</u>
Saldos em 30 de setembro de 2012	<u>2.626.301</u>	<u>472.357</u>	<u>3.098.658</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2010	1.983.960	197.452	2.181.412
Adições	51.955	159.797	211.752
Varição do valor justo das propriedades	<u>222.067</u>	<u>(13.882)</u>	<u>208.185</u>
Saldos em 30 de setembro de 2011	<u>2.257.982</u>	<u>343.367</u>	<u>2.601.349</u>

Observações:

- (a) A propriedade de parte dos imóveis que integram os empreendimentos Shopping Center Penha e Shopping Boavista está pendente de registro no Cartório de Registro de Imóvel. O valor total desses imóveis, contabilizado como propriedade para investimentos em 30 de setembro de 2012   de R\$180.623 (R\$234.466 em 31 de dezembro de 2011).
- (b) Em 13 de setembro de 2010, a controlada, Pátio Londrina Shopping Ltda., adquiriu 77,6% de um terreno situado na cidade de Londrina para construção do empreendimento imobiliário do Boulevard Londrina Shopping, no montante de R\$25.000. Nessa operação, como forma de pagamento, foi assumido o compromisso de entrega da fração ideal equivalente a 11,36% do referido empreendimento.
- (c) Em 27 de janeiro de 2012 a controlada Pátio Penha adquiriu, por meio de um acordo de Permuta com Torna firmado com a CSHG Brasil Shopping FII, 30% (trinta por cento) de participação adicional no Shopping Plaza Sul, em troca de uma participação minoritária no Shopping Penha e outra parte, em dinheiro, no valor de R\$63.701 (valor original) a ser pago em 42 parcelas iguais e consecutivas de R\$1.522 (valor original), atualizados pelo CDI - Certificado de Depósito Bancário, a partir de 27 de fevereiro de 2012.

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

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

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

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

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

Como resultado dessa transa o, a controlada Pátio Boavista auferiu um ganho, líquido das despesas de venda, de R\$7.466, registrado na rubrica “Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas”, na demonstra o do resultado do período.

- (f) Em 28 de março de 2012 foi inaugurado o empreendimento Uberlândia Shopping, o 11  Shopping Center da Companhia, com 45,3 mil m² de ABL ( rea Bruta Loc vel) e 201 lojas (informa es não revisadas pelos auditores independentes), tornando-se o terceiro maior empreendimento do portfólio da Companhia.

Metodologia para determina o do valor justo

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

A avalia o 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 opera o envolve a elabora o de premissas relacionadas a proje es 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 11  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 proje es são descontadas para a data base da avalia o a uma taxa de desconto de mercado.

As proje es 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 1  ano das proje es.

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

A partir de 1º de janeiro de 2012, com o objetivo de reduzir custos operacionais, a Companhia revisou sua política de contábil de reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento. Como resultado, foi alterada a periodicidade de avaliação a valor justo de trimestral para semestral. Dessa forma, não estão contempladas nas informações contábeis intermediárias para o período de três meses findo em 30 de setembro de 2012, nenhum resultado decorrente da variação do valor justo das propriedades para investimentos.

As premissas utilizadas em 30 de junho de 2012 e em 31 de dezembro de 2011 para a avaliação do valor justo anteriormente mencionadas estão descritas a seguir:

30/06/12				31/12/11			
Dez anos - “discount rate”		Dez anos - “exit yield”		Dez anos - “discount rate”		Dez anos - “exit yield”	
<u>Mínima</u>	<u>Máxima</u>	<u>Mínima</u>	<u>Máxima</u>	<u>Mínima</u>	<u>Máxima</u>	<u>Mínima</u>	<u>Máxima</u>
12,50%	14,00%	8,00%	9,50%	12,75%	14,00%	8,25%	9,50%

11. ATIVO NÃO CIRCULANTE MANTIDO PARA VENDA

A Administração da Companhia aprovou, em setembro de 2012, um processo para a venda de sua participação de 51,0% no Shopping Penha, 30,0% no Tivoli Shopping e 10,42% no Shopping Pátio Brasil. Em 30 de setembro de 2012, o saldo contábil dessas propriedades é de R\$193.582, destacado na rubrica “Ativo não circulante mantido para a venda”. Conforme mencionado na nota explicativa nº 31, em 5 de novembro de 2012, a Administração da Companhia anunciou a celebração de acordos para a venda dos ativos mencionados anteriormente.

Não foi reconhecida perda por redução ao valor recuperável na reclassificação de propriedades para investimento para ativo não circulante mantido para venda em 30 de setembro de 2012.

12. INTANGÍVEL

	Taxa anual de amortização - %	Consolidado	
		<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>
Software	20	2.857	2.153
Amortização acumulada (*)		<u>(927)</u>	<u>(571)</u>
Total		<u>1.930</u>	<u>1.582</u>

(*) No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012, a despesa de amortização do custo de aquisição dos softwares no montante de R\$356 (R\$171 em 30 de setembro de 2011) foi registrada na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado.

Mutação do intangível para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2012 e de 2011

	Consolidado		
	<u>Custo</u>	<u>Amortização</u>	<u>Total, líquido</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2011	2.153	(571)	1.582
Adições	502	(356)	146
Transferências de imobilizado em andamento	<u>202</u>	<u>-</u>	<u>202</u>
Saldos em 30 de setembro de 2012	<u>2.857</u>	<u>(927)</u>	<u>1.930</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2010	1.206	(333)	873
Adições	<u>288</u>	<u>(171)</u>	<u>117</u>
Saldos em 30 de setembro de 2011	<u>1.494</u>	<u>(504)</u>	<u>990</u>

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

<u>Empréstimo nacional</u>	<u>Vencimento final</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>
Banco do Amazonas S.A. - BASA (a)	10/12/20	134.797	130.073
Banco Itaú BBA S.A. (b)	21/10/15	14.158	17.532
Banco Itaú BBA S.A. (c)	17/10/16	20.582	24.362
Banco Bradesco S.A. (d)	27/10/25	73.545	53.842
Banco Bradesco S.A. (e)	26/10/25	78.128	71.767
Banco Itaú BBA S.A. (f)	10/05/18	53.421	53.315
Banco Santander S.A. (g)	22/06/23	<u>56.095</u>	<u>-</u>
Total		<u>430.726</u>	<u>350.891</u>
Circulante		<u>(45.665)</u>	<u>(17.619)</u>
Não circulante		<u>385.061</u>	<u>333.272</u>

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

- (b) Em 16 de novembro de 2010, a empresa controlada Sierra Investimentos captou R\$20.000 do Banco Itaú BBA S.A. para capital de giro. O empréstimo foi captado com juros médios atrelados ao CDI mais 2,85% ao ano. A Companhia foi a avalista da operação. Como garantias, foram apresentados: (i) imóvel do Shopping Metr pole; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis líquidos dos Shopping Metr pole. Esse empréstimo possui período de carência de nove meses para o pagamento da primeira parcela do principal.
- (c) Em 16 de novembro de 2010, a empresa controlada Pátio Boavista captou R\$27.000 do Banco Itaú BBA S.A. para capital de giro. O empréstimo foi captado com juros médios atrelados ao CDI mais 3,3% ao ano. A Companhia foi a avalista da opera o. Como garantias, foram apresentados: (i) imóvel do Shopping Metr pole; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis líquidos dos Shopping Metr pole. Esse empréstimo possui período de carência de nove meses para o pagamento da primeira parcela do principal.
- (d) Nos meses de junho 2011 a setembro de 2012, a empresa controlada Pátio Londrina captou R\$72.998 do Banco Bradesco S.A. para financiamento das obras de constru o do Shopping Londrina. Para a linha de financiamento aprovada, no valor total de R\$120.000, incide uma taxa fixa de Taxa Referencial - TR mais 10,90% ao ano. O prazo de contrato é de 15 anos, com período de carência de dois anos para a parcela de principal. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 155 parcelas mensais e sucessivas. O imóvel do Shopping Londrina é a garantia dada pelo empréstimo. A Companhia   fiadora dessa opera o. Em 13 de setembro de 2012 a Pátio Londrina renegociou a taxa de juros contratada para TR mais 10,80% ao ano.
- (e) Nos meses de agosto de 2010 a setembro de 2012, a empresa controlada Pátio Uberlândia captou R\$77.152 do Banco Bradesco S.A. para financiamento das obras de constru o do Shopping Uberlândia. Para a linha de financiamento aprovada, no valor total de R\$81.200, incide uma taxa fixa de Taxa Referencial - TR mais 11,30% ao ano. O prazo de contrato é de 15 anos, com período de carência de dois anos para a parcela de principal. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 156 parcelas mensais e sucessivas. O imóvel do Shopping Uberlândia   garantia dada pelo empréstimo. A Companhia   fiadora dessa opera o. Em 13 de setembro de 2012 a Pátio Uberlândia renegociou a taxa de juros contratada para TR mais 10,80% ao ano.
- (f) Em 29 de junho de 2011, a empresa controlada Pátio Boavista captou R\$52.651 do Banco Itaú BBA S.A. para financiamento das obras de expansão do Shopping Metr pole. Esse financiamento foi captado por uma taxa fixa de Taxa Referencial - TR mais 10,30% ao ano. O prazo de contrato é de 7 anos, com período de carência de 12 meses para a parcela de principal. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 72 parcelas mensais e sucessivas. A Companhia foi a avalista da opera o. Como garantias, foram apresentados: (i) imóvel do Shopping Metr pole; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis líquidos do Shopping Metr pole.
- (g) Nos meses de março de 2012 a setembro de 2012, a empresa controlada Pátio Goiânia captou R\$53.209 do Banco Santander S.A. para financiamento das obras de constru o do Shopping Goiânia. Para a linha de financiamento aprovada, no valor total de R\$200.000, incide uma taxa fixa de Taxa Referencial - TR mais 11,00% ao ano. O prazo de contrato é de 12 anos, com período de carência de 24 meses para a parcela de principal. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 111 parcelas mensais e sucessivas. O imóvel do Shopping Goiânia   garantia dada pelo empréstimo. A Companhia   fiadora dessa opera o.

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 períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2012 e de 2011

Saldo em 31 de dezembro de 2011	350.891
Novas captações	78.984
Pagamentos - principal	(7.015)
Pagamentos - juros	(21.929)
Encargos financeiros capitalizados em propriedades para investimento em construção	9.315
Encargos financeiros apropriados no resultado	<u>20.480</u>
Saldo em 30 de setembro de 2012	<u>430.726</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2010	201.848
Novas captações	125.593
Pagamentos - principal	(3.118)
Pagamentos - juros	(14.009)
Encargos financeiros capitalizados em propriedades para investimento em construção	8.608
Encargos financeiros apropriados no resultado	<u>13.337</u>
Saldo em 30 de setembro de 2011	<u>332.259</u>

A composição do saldo da rubrica “empréstimos e financiamentos” classificados como não circulante em 30 de setembro de 2012, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

A partir de 01/10/13	16.523
2014	50.549
2015	51.616
2016	47.133
2017	42.633
2018 - 2022	141.371
2023 - 2025	<u>35.236</u>
Total	<u>385.061</u>

14. DEBÊNTURES

<u>Debêntures</u>	<u>Vencimento final</u>	<u>Controladora e Consolidado</u>	
		<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>
Títulos - 1ª série	15/02/17	94.536	-
Títulos - 2ª série	15/02/19	<u>213.987</u>	<u>-</u>
Total		<u>308.523</u>	<u>-</u>
Circulante		<u>(14.750)</u>	<u>-</u>
Não circulante		<u>293.773</u>	<u>-</u>

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

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

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

	<u>R\$</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	-
Novas captações	300.000
Custo de captação a amortizar	(6.813)
Custo de captação amortizado	586
Encargos financeiros apropriados no resultado	19.307
Juros pagos	<u>(4.557)</u>
Saldo em 30 de setembro de 2012	<u>308.523</u>

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

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

Cláusulas restritivas contratuais (“covenants”)

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

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

Em 30 de setembro de 2012, a Administração da Companhia acredita que está adimplente com todas as cláusulas restritivas.

15. CONTAS A PAGAR - COMPRA DE ATIVO

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>
Aquisição de participação em Shopping Center (a)	53.116	-
Aquisição de terreno (b)	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
Total	<u>78.116</u>	<u>25.000</u>
Circulante	(44.631)	(25.000)
Não circulante	<u>33.485</u>	<u>-</u>

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

Saldo em 31 de dezembro de 2011	25.000
Aquisição de participação em Shopping Center (a)	63.701
Pagamentos do principal	(13.474)
Encargos financeiros apropriados no resultado	3.290
Encargos financeiros pagos	<u>(401)</u>
Saldo em 30 de setembro de 2012	<u>78.116</u>

(a) Conforme mencionado na nota explicativa nº 10.c), o saldo a pagar refere-se a operação de permuta de ativo com torna. Esse contas a pagar será liquidado em 42 parcelas iguais e consecutivas de R\$1.522 (valor original), atualizadas pelo CDI - Certificado de Depósito Bancário. Em 30 de setembro de 2012, permanecem 33 parcelas em aberto.

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

16. ESTRUTURA TÉCNICA - CONSOLIDADO

<u>Controlada</u>	<u>Shopping</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>
Pátio Boavista	Boavista	2.929	2.280
Pátio Sertório	Manauara	8.402	11.062
Pátio Uberlândia	Uberlândia Shopping	8.680	6.292
Pátio Londrina	Boulevard Londrina	6.557	3.994
Pátio Goiânia	Passeio das Águas	2.273	365
Fundo de Investimento Imobiliário I	Parque D. Pedro	1.885	1.725
Fundo de Investimento Imobiliário II	Parque D. Pedro	<u>275</u>	<u>308</u>
Total		<u>31.001</u>	<u>26.026</u>
Circulante		<u>(6.583)</u>	<u>(5.540)</u>
Não circulante		<u>24.418</u>	<u>20.486</u>

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

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

17. PROVISÃO PARA RISCOS CÍVEIS, TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIOS

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>
Trabalhistas e previdenciárias (a)	-	-	4.755	5.375
Tributárias (b)	1.956	1.879	3.578	3.455
Cíveis (c)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.585</u>	<u>1.455</u>
Total	<u>1.956</u>	<u>1.879</u>	<u>9.918</u>	<u>10.285</u>

A movimentação da provisão para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2012 e de 2011 é como segue:

	Consolidado			Total
	Trabalhistas e previdenciárias (a)	Tributárias (b)	Cíveis (c)	
Saldos em 31 de dezembro de 2011	5.375	3.455	1.455	10.285
Constituição	1.298	-	350	1.648
Atualização monetária	417	123	186	726
Pagamentos	-	-	(4)	(4)
Reversão	(2.335)	-	(402)	(2.737)
Saldos em 30 de setembro de 2012	<u>4.755</u>	<u>3.578</u>	<u>1.585</u>	<u>9.918</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2010	6.306	3.982	618	10.906
Constituição	-	-	765	765
Atualização monetária	105	159	25	289
Pagamentos	-	-	(10)	(10)
Reversão	(1.158)	(733)	(109)	(2.000)
Saldos em 30 de setembro de 2011	<u>5.253</u>	<u>3.408</u>	<u>1.289</u>	<u>9.950</u>

(a) Trabalhistas e previdenciárias

Em 30 de setembro de 2012, a controladora não figurava como parte em nenhum processo judicial trabalhista. Contudo, algumas das controladas figuravam como parte em seis reclamações trabalhistas (onze em 31 de dezembro de 2011), cujo risco é estimado no valor de R\$1.323 (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\$3.432, em 30 de setembro de 2012 (R\$4.813 em 31 de dezembro de 2011) de acordo com a recomendação de seus assessores legais externos, que estimam que a probabilidade de perda, em eventual demanda, é provável.

(b) Tributárias

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

A Companhia busca suspender a exigibilidade de IRRF, Contribuição de Intervenção no Domínio Econômico - CIDE e Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira - CPMF em pagamentos ao exterior. Os valores de tais processos correspondem ao total de R\$3.168 (R\$3.045 em 31 de dezembro de 2011), que estão depositados em juízo e provisionados, tendo em vista que a chance de perda de tais processos é avaliada como provável.

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, o processo da CPMF sobre pagamentos ao exterior foi julgado de forma desfavorável à controlada Sierra Investimentos 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\$1.212 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 30 de setembro 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 30 de setembro de 2012, é de R\$27.453 (R\$27.946 em 31 de dezembro de 2011).

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

Adicionalmente, em conexão com o referido processo ativo, a controlada Pátio Sertório é parte passiva de um processo movido pela R.D. Comércio e Engenharia Ltda., que tem por objetivo o recebimento da quantia de R\$11.112 (R\$15.072 atualizados até 30 de setembro de 2012) pela execução da obra do Manauara Shopping.

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

Depósitos judiciais

A composição dos depósitos judiciais é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>
Trabalhistas e previdenciárias	-	-	71	53
Tributárias	1.956	1.879	3.579	3.455
Cíveis	-	-	<u>6.299</u>	<u>221</u>
Total	<u>1.956</u>	<u>1.879</u>	<u>9.949</u>	<u>3.729</u>

Em 5 de março de 2012 a controlada Pátio Sertório realizou depósito judicial no montante de R\$6.112, referente ao processo movido pela R.D Comércio e Engenharia Ltda.

18. IMPOSTOS A RECOLHER

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>
IRPJ e CSLL a recolher	-	232	2.834	4.829
IRRF	-	30	1.371	1.122
COFINS a recolher	-	-	866	1.373
PIS a recolher	-	-	188	298
ISS a recolher	-	-	1.695	1.066
Outros	-	-	<u>753</u>	<u>12</u>
Total	-	<u>262</u>	<u>7.707</u>	<u>8.700</u>

19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONTROLADORA

19.1. Capital social

Em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011, o capital social subscrito e integralizado da Companhia era de R\$997.866, dividido em 76.423.831 ações ordinárias, sem valor nominal.

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

A composição dos principais acionistas da Companhia em 30 de setembro de 2012 é como segue:

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

19.2. Reserva de ágio na subscrição de ações

Em 30 de setembro 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.

19.3. 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 30 de setembro de 2012, a Companhia mantém o montante de R\$21.016 a título de reserva legal.

19.4. 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 30 de setembro de 2012, a Companhia possui o montante de R\$71.018 referente à reserva de lucros a realizar.

19.5. 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 30 de setembro de 2012, a Companhia possui o montante de R\$762.904 referente à reserva de retenção de lucros.

19.6. Dividendos

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

Em 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.

19.7. Lucro por ação

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

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

	Controladora e Consolidado			
	01/07/12 a 30/09/12	01/01/12 a 30/09/12	01/07/11 a 30/09/11	01/01/11 a 30/09/11
Lucro líquido do período atribuível aos proprietários da Companhia	29.294	157.400	58.468	180.188
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (mil ações)	<u>76.424</u>	<u>76.424</u>	<u>73.049</u>	<u>73.049</u>
Lucro básico por ação - R\$	<u>0,38</u>	<u>2,06</u>	<u>0,80</u>	<u>2,47</u>

19.8. Gastos com emissão de ações

Em 2 de fevereiro de 2011, a Companhia completou a oferta pública inicial de ações e os custos relacionados com a emissão das ações no montante de R\$16.083, líquido de impostos, foram classificados como redução da reserva de capital. Esses gastos estão compostos basicamente por comissões, honorários advocatícios e de auditoria, taxas de registro, impressões, publicações e outras despesas.

20. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS

	Consolidado			
	01/07/12 a 30/09/12	01/01/12 a 30/09/12	01/07/11 a 30/09/11	01/01/11 a 30/09/11
Receita operacional bruta:				
Aluguel	56.917	161.266	46.366	133.393
Receita de serviços	4.497	12.785	4.146	12.236
Receita de estacionamento	6.551	19.224	5.688	17.180
Estrutura técnica	3.001	9.051	2.561	7.482
Outras receitas	<u>775</u>	<u>2.095</u>	<u>470</u>	<u>915</u>
Total	<u>71.741</u>	<u>204.421</u>	<u>59.231</u>	<u>171.206</u>
Deduções:				
Impostos sobre aluguéis e serviços	(4.562)	(12.906)	(3.528)	(10.210)
Descontos e abatimentos	<u>(2.876)</u>	<u>(5.317)</u>	<u>(951)</u>	<u>(3.335)</u>
Total	<u>(7.438)</u>	<u>(18.223)</u>	<u>(4.479)</u>	<u>(13.545)</u>
Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outros	<u>64.303</u>	<u>186.198</u>	<u>54.752</u>	<u>157.661</u>

21. DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora				Consolidado			
	01/07/12 a 30/09/12	01/01/12 a 30/09/12	01/07/11 a 30/09/11	01/01/11 a 30/09/11	01/07/12 a 30/09/12	01/01/12 a 30/09/12	01/07/11 a 30/09/11	01/01/11 a 30/09/11
Depreciações e amortizações	-	-	-	-	435	1.266	343	1.105
Pessoal	107	207	36	60	7.135	21.578	6.359	19.245
Serviços de terceiros	275	1.585	218	911	2.134	7.756	3.668	7.826
Custo de ocupação (lojas vagas)	-	-	-	-	1.532	4.297	915	2.740
Custos de acordos contratuais com lojistas	-	-	-	-	738	1.525	532	1.143
Constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	-	539	2.429	1.010	1.342
Aluguel	-	-	-	-	838	2.466	715	2.056
Outros	<u>46</u>	<u>306</u>	<u>203</u>	<u>244</u>	<u>1.867</u>	<u>6.135</u>	<u>1.858</u>	<u>5.376</u>
Total	<u>428</u>	<u>2.098</u>	<u>457</u>	<u>1.215</u>	<u>15.218</u>	<u>47.452</u>	<u>15.400</u>	<u>40.833</u>
Classificado como:								
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	-	-	-	-	10.587	31.570	9.753	27.956
Despesas gerais e administrativas	<u>428</u>	<u>2.098</u>	<u>457</u>	<u>1.215</u>	<u>4.631</u>	<u>15.882</u>	<u>5.647</u>	<u>12.877</u>

22. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	Controladora				Consolidado			
	01/07/12 a 30/09/12	01/01/12 a 30/09/12	01/07/11 a 30/09/11	01/01/11 a 30/09/11	01/07/12 a 30/09/12	01/01/12 a 30/09/12	01/07/11 a 30/09/11	01/01/11 a 30/09/11
Receitas financeiras:								
Juros de aplicações financeiras	7.713	23.182	5.519	20.657	11.669	39.355	11.533	28.964
Juros ativos	5	5	-	-	815	864	246	803
Outras	<u>206</u>	<u>229</u>	<u>22</u>	<u>67</u>	<u>-</u>	<u>1.092</u>	<u>287</u>	<u>1.288</u>
	<u>7.924</u>	<u>23.416</u>	<u>5.541</u>	<u>20.724</u>	<u>12.484</u>	<u>41.311</u>	<u>12.066</u>	<u>31.055</u>
Despesas financeiras:								
Juros de empréstimos e financiamentos	-	-	-	-	(7.320)	(20.480)	(4.573)	(13.337)
Juros sobre as debêntures	(7.714)	(19.893)	-	-	(7.714)	(19.893)	-	-
Juros sobre contas a pagar - compra de ativo	-	-	-	-	(1.057)	(3.290)	-	-
Juros sobre operações de mútuo	-	-	-	(400)	-	-	-	(400)
Variações monetárias e cambiais	-	-	-	(2.116)	-	(99)	-	(2.015)
Outras	<u>(18)</u>	<u>(90)</u>	<u>(37)</u>	<u>(37)</u>	<u>(177)</u>	<u>(795)</u>	<u>(154)</u>	<u>(289)</u>
	<u>(7.732)</u>	<u>(19.983)</u>	<u>(37)</u>	<u>(2.553)</u>	<u>(16.268)</u>	<u>(44.557)</u>	<u>(4.727)</u>	<u>(16.041)</u>
Total - líquido	<u>192</u>	<u>3.433</u>	<u>5.504</u>	<u>18.171</u>	<u>(3.784)</u>	<u>(3.246)</u>	<u>7.339</u>	<u>15.014</u>

23. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

a) Despesa de imposto de renda e contribuição social

	Controladora				Consolidado			
	01/07/12 a 30/09/12	01/01/12 a 30/09/12	01/07/11 a 30/09/11	01/01/11 a 30/09/11	01/07/12 a 30/09/12	01/01/12 a 30/09/12	01/07/11 a 30/09/11	01/01/11 a 30/09/11
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	29.160	158.648	59.680	184.233	53.368	318.780	116.766	347.376
Alíquota vigente	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de despesa de imposto de renda e contribuição social, de acordo com a alíquota vigente	<u>(9.914)</u>	<u>(53.940)</u>	<u>(20.291)</u>	<u>(62.639)</u>	<u>(18.145)</u>	<u>(108.385)</u>	<u>(39.700)</u>	<u>(118.108)</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre as diferenças permanentes:								
Equivalência patrimonial	10.019	53.576	18.600	56.911	231	1.051	1.455	2.204
Outras diferenças permanentes	-	(5)	-	-	(235)	(823)	(275)	(673)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais:								
Diferenças temporárias	29	(879)	-	-	(592)	(1.104)	349	1.078
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	-	-	479	1.683	(1.043)	(529)	578	1.928
Efeito da tributação das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido	-	-	-	-	1.135	3.024	1.411	3.881
Efeito da tributação diferenciada dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II (*)	-	-	-	-	5.869	33.305	12.091	32.044
Despesa de imposto de renda e contribuição social às alíquotas efetivas	<u>134</u>	<u>(1.248)</u>	<u>(1.212)</u>	<u>(4.045)</u>	<u>(12.780)</u>	<u>(73.461)</u>	<u>(24.091)</u>	<u>(77.646)</u>
Alíquota efetiva - %	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>24</u>	<u>23</u>	<u>21</u>	<u>22</u>

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

b) Imposto de renda e contribuição social diferidos

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	314	690	3.608	2.535
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	-	-	572	553
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	2.157	1.764
Outras provisões temporárias	-	-	741	1.063
Varição do valor justo de propriedades para investimento	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(402.265)</u>	<u>(351.444)</u>
Total do imposto de renda e da contribuição social - diferidos	<u>314</u>	<u>690</u>	<u>(395.187)</u>	<u>(345.529)</u>
No ativo não circulante	<u>314</u>	<u>690</u>	<u>314</u>	<u>690</u>
No passivo não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(395.501)</u>	<u>(346.219)</u>

Os saldos de créditos, no total de R\$314 (Controladora) e R\$7.078 (Consolidado), em 30 de setembro de 2012, deverão ser realizados no período de até dois anos, como demonstrado a seguir:

<u>Ano</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
2012	314	1.793
2013	-	3.472
2014	<u>-</u>	<u>1.813</u>
Total	<u>314</u>	<u>7.078</u>

24. PARTES RELACIONADAS

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

Os saldos patrimoniais e as transações entre partes relacionadas, em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011, são os seguintes:

<u>Balço patrimonial</u>	<u>Finalidade</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>
Ativo circulante-					
Empresas ligadas:					
Condomínio Franca Shopping Center	(a)	-	-	4	6
Condomínio Parque Dom Pedro Shopping	(a)	-	-	5	5
Total (*)		=	=	9	11
Passivo circulante-					
Empresas ligadas:					
Parque D. Pedro I BV/SARL	(b)	-	-	2.150	13.673
Total		=	=	2.150	13.673

<u>Resultado</u>	<u>Finalidade</u>	<u>Controladora</u>				<u>Consolidado</u>			
		<u>01/07/12 a</u> <u>30/09/12</u>	<u>01/07/12 a</u> <u>30/09/12</u>	<u>01/07/11 a</u> <u>30/09/11</u>	<u>01/01/11 a</u> <u>30/09/11</u>	<u>01/07/12 a</u> <u>30/09/12</u>	<u>01/01/12 a</u> <u>30/09/12</u>	<u>01/07/11 a</u> <u>30/09/11</u>	<u>01/01/11 a</u> <u>30/09/11</u>
Receita operacional-									
Empresas ligadas:									
Condomínio Shopping Center Penha	(a)	-	-	-	-	315	933	285	841
Condomínio Civil Center Shopping São Bernardo	(a)	-	-	-	-	255	754	212	627
Condomínio Tivoli Shopping Center	(a)	-	-	-	-	131	384	119	341
Condomínio Shopping Pátio Brasil	(a)	-	-	-	-	136	384	218	718
Condomínio Franca Shopping Center	(a)	-	-	-	-	103	306	90	266
Condomínio Boavista Shopping	(a)	-	-	-	-	221	664	214	623
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(a)	-	-	-	-	377	1.122	303	905
Condomínio Parque Dom Pedro Shopping	(a)	-	-	-	-	686	2.059	628	1.903
Condomínio Campo Limpo Shopping	(a)	-	-	-	-	207	614	168	496
Condomínio Manauara Shopping	(a)	-	-	-	-	446	1.283	396	1.203
Condomínio Uberlândia Shopping	(a)	-	-	-	-	297	601	-	-
Subtotal		=	=	=	=	3.174	9.104	2.633	7.923
Receita (despesa) financeira:									
Empresas ligadas-									
Sierra Brazil I BV	(c)	-	-	-	(2.516)	-	-	-	(2.434)
Subtotal		-	-	-	(2.516)	-	-	-	(2.434)
Total geral		=	=	=	(2.516)	3.174	9.104	2.633	5.489

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

(a) Refere-se a receitas dos serviços executados pela controlada Unishopping Administradora Ltda., decorrente da administração dos encargos comuns e do fundo de promoção dos referidos condomínios. Essas receitas estão registradas na rubrica "Receita de serviços", conforme divulgado na nota explicativa nº 20.

- (b) Rendimentos a distribuir dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II. A empresa ligada Parque D. Pedro I BV/SARL possui 27,6% e 15,9%, respectivamente, das cotas dos referidos Fundos. Esse saldo está classificado na rubrica “Rendimentos a distribuir”.
- (c) Refere-se aos juros e variação cambial do contrato de mútuo devedor com a empresa ligada Sierra Brazil 1 BV (acionista majoritária da Companhia). Essa operação foi liquidada em 8 de fevereiro de 2011.

25. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

a) Desenvolvimento e gerenciamento

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

b) Investimento

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

	Consolidado - 01/07/12 a 30/09/12			Total
	<u>Desenvolvimento e gerenciamento</u>	<u>Investimento</u>	<u>Eliminação intersegmentos</u>	
Receita bruta	11.690	67.244	(7.193)	71.741
Deduções:				
Impostos e contribuições	(1.666)	(2.896)	-	(4.562)
Descontos e abatimentos	-	(2.876)	-	(2.876)
Total	<u>(1.666)</u>	<u>(5.772)</u>	<u>-</u>	<u>(7.438)</u>
Receita operacional líquida	10.024	61.472	(7.193)	64.303
Custos e despesas administrativas e gerais	<u>(8.858)</u>	<u>(13.553)</u>	<u>7.193</u>	<u>(15.218)</u>
Resultado operacional ajustado	<u>1.166</u>	<u>47.919</u>	<u>-</u>	<u>49.085</u>

Consolidado - 01/01/12 a 30/09/12				
	<u>Desenvolvimento e gerenciamento</u>	<u>Investimento</u>	<u>Eliminação intersegmentos</u>	<u>Total</u>
Receita bruta	33.395	191.636	(20.610)	204.421
Deduções:				
Impostos e contribuições	(4.759)	(8.147)	-	(12.906)
Descontos e abatimentos	-	(5.317)	-	(5.317)
Total	<u>(4.759)</u>	<u>(13.464)</u>	<u>-</u>	<u>(18.223)</u>
Receita operacional líquida	28.636	178.172	(20.610)	186.198
Custos e despesas administrativas e gerais	<u>(27.985)</u>	<u>(40.077)</u>	<u>20.610</u>	<u>(47.452)</u>
Resultado operacional ajustado	<u>651</u>	<u>138.095</u>	<u>-</u>	<u>138.746</u>

Consolidado - 01/07/11 a 30/09/11				
	<u>Desenvolvimento e gerenciamento</u>	<u>Investimento</u>	<u>Eliminação intersegmentos</u>	<u>Total</u>
Receita bruta	9.382	55.085	(5.236)	59.231
Deduções:				
Impostos e contribuições	(1.337)	(2.191)	-	(3.528)
Descontos e abatimentos	-	(951)	-	(951)
Total	<u>(1.337)</u>	<u>(3.142)</u>	<u>-</u>	<u>(4.479)</u>
Receita operacional líquida	8.045	51.943	(5.236)	54.752
Custos e despesas administrativas e gerais	<u>(8.377)</u>	<u>(12.259)</u>	<u>5.236</u>	<u>(15.400)</u>
Resultado operacional ajustado	<u>(332)</u>	<u>39.684</u>	<u>-</u>	<u>39.352</u>

Consolidado - 01/01/11 a 30/09/11				
	<u>Desenvolvimento e gerenciamento</u>	<u>Investimento</u>	<u>Eliminação intersegmentos</u>	<u>Total</u>
Receita bruta	28.866	158.970	(16.630)	171.206
Deduções:				
Impostos e contribuições	(4.113)	(6.097)	-	(10.210)
Descontos e abatimentos	-	(3.335)	-	(3.335)
Total	<u>(4.113)</u>	<u>(9.432)</u>	<u>-</u>	<u>(13.545)</u>
Receita operacional líquida	24.753	149.538	(16.630)	157.661
Custos e despesas administrativas e gerais	<u>(23.120)</u>	<u>(34.343)</u>	<u>16.630</u>	<u>(40.833)</u>
Resultado operacional ajustado	<u>1.633</u>	<u>115.195</u>	<u>-</u>	<u>116.828</u>

26. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

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

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

Os valores contábeis e de mercado dos instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 30 de setembro de 2012 e de 31 de dezembro de 2011, são como segue:

Na controladora

Natureza	Classificação	30/09/12		31/12/11	
		Contábil	Valor justo	Contábil	Valor justo
Ativo:					
Caixa e equivalentes de caixa	Empréstimos e recebíveis	378.317	378.317	125.834	125.834
Depósitos judiciais	Empréstimos e recebíveis	1.956	1.956	1.879	1.879
Passivo-					
Debêntures	Outros passivos financeiros	308.523	314.750	-	-

No consolidado

Natureza	Classificação	30/09/12		31/12/11	
		Contábil	Valor justo	Contábil	Valor justo
Ativo:					
Caixa e equivalentes de caixa	Empréstimos e recebíveis	571.154	571.154	390.918	390.918
Contas a receber	Empréstimos e recebíveis	40.808	40.808	35.505	35.505
Aplicações financeiras vinculadas	Empréstimos e recebíveis	3.594	3.594	2.171	2.171
Depósitos judiciais	Empréstimos e recebíveis	9.949	9.949	3.729	3.729
Passivo:					
Empréstimos e financiamentos	Outros passivos financeiros	430.726	430.726	350.891	350.891
Debêntures	Outros passivos financeiros	308.523	314.750	-	-
Contas a pagar - compra de ativo	Outros passivos financeiros	78.116	78.116	-	-
Fornecedores nacionais	Outros passivos financeiros	39.876	39.876	13.512	13.512

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

26.1. Risco de crédito

A base de clientes da Companhia é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Companhia monitora permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando o seguinte critério: provisão de 100% para os saldos de clientes com dívidas vencidas há mais de 120 dias.

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

26.2. Risco de variação de preço

As receitas da Companhia são substancialmente decorrentes de aluguéis de lojistas dos shopping centers. Em geral, os contratos de aluguel são atualizados conforme a variação anual do Índice de Preços ao Consumidor Ampliado - IPCA, conforme estabelecido nos contratos de aluguel. A Administração monitora esses riscos como forma de minimizar os impactos em seus negócios.

26.3. Risco de taxa de juros

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

26.4. Risco de câmbio

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

26.5. Gestão do risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia e suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e debêntures detalhados nas notas explicativas nº 13 e nº 14, 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 19).

Índice de endividamento

O índice de endividamento em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011 é como segue:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/12</u>	<u>31/12/11</u>
Dívida (a)	739.249	350.891
Caixa e equivalentes de caixa	<u>(571.154)</u>	<u>(390.918)</u>
Dívida líquida (caixa líquido)	168.095	(40.027)
Patrimônio líquido (b)	2.090.319	1.943.398
Índice de endividamento líquido	8,04%	(2,06%)

(a) A dívida é definida como empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazos, conforme detalhado nas notas explicativas nº 13 e 14.

(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 e do principal. Na medida em que os fluxos de juros são pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do período. O vencimento contratual baseia-se na data mais recente em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações.

<u>30 de setembro de 2012</u>	Taxa de juros efetiva média ponderada	Menos de um mês	De um a três meses	De três a um ano	De um a cinco anos	Mais de cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos	10,53%	3.173	6.292	60.380	384.304	228.815	682.964
Debêntures	9,67%	-	-	31.224	214.512	239.567	485.303

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

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

- Cenário-base: manutenção nos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 30 de setembro de 2012.
- Cenário adverso: deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 30 de setembro de 2012.
- Cenário remoto: deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 30 de setembro de 2012.

Premissas

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

<u>Premissas</u>	<u>Cenário- -base</u>	<u>Cenário adverso</u>	<u>Cenário remoto</u>
Deterioração da taxa do CDI:			
Aplicações financeiras	7,74%	5,80%	3,87%
Empréstimos e financiamentos	7,74%	9,67%	11,61%
Deterioração da TR-			
Empréstimos e financiamentos	0,61%	0,76%	0,91%
Deterioração do IPCA-			
Debêntures	5,16%	6,45%	7,74%

Análise da Administração

<u>Fator de risco</u>	<u>Instrumento financeiro</u>	<u>Risco</u>	<u>Consolidado</u>		
			<u>Cenário-base (*)</u>	<u>Cenário adverso</u>	<u>Cenário remoto</u>
Aplicações financeiras	Taxa de juros	Redução da taxa do CDI	42.300	31.725	21.150
Empréstimos e financiamentos	Taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	2.748	3.435	4.122
Empréstimos e financiamentos	Taxa de juros	Aumento da TR	1.588	1.985	2.382
Debêntures	Taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	7.391	9.239	11.087
Debêntures	Índice de inflação	Aumento do IPCA	10.552	13.190	15.828

(*) 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 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

27. COBERTURA DE SEGUROS

Em 30 de setembro de 2012, a cobertura de seguros é como segue:

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

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

28. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Os gastos com remuneração dos administradores durante os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2012 e de 2011 são os seguintes:

	Consolidado	
	<u>30/09/12</u>	<u>30/09/11</u>
Salários e encargos	2.848	3.057
Remuneração variável	1.392	417
Benefícios	<u>254</u>	<u>183</u>
Total	<u>4.494</u>	<u>3.657</u>

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

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

Em 30 de setembro de 2012, o saldo da rubrica “Provisão para remuneração variável”, no montante de R\$608 (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 a seguinte transação que não envolve caixa e equivalentes de caixa:

	Consolidado	
	<u>30/09/12</u>	<u>30/09/11</u>
Juros capitalizados nas propriedades para investimento em construção	9.315	8.608
Aquisição de ativos (vide nota explicativa nº 10)	63.701	-
Aumento do saldo de fornecedores relacionado a propriedades para investimento em construção	24.627	3.763
Transferência de imobilizado em andamento e adiantamento a fornecedores para imobilizado e intangível	787	-
Transferências de propriedades para investimento para ativo não circulante mantido para venda	193.582	-

30. COMPROMISSOS

- a) Em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center, realizada em 24 de junho de 2009, foi autorizada a emissão de 119.477 cotas, perfazendo o montante total de R\$25.302, equivalente a 50,1% do capital social, inteiramente subscritas pela Sierra Investimentos, com integralização prevista para até 40 meses da data da referida Assembleia.

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

Essa operação foi concluída em 24 de outubro de 2012, conforme descrito na nota explicativa nº 31.b.

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

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

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

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

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

Em 30 de setembro 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 30 de setembro de 2012, de R\$3.594 (R\$2.171 em 31 de dezembro de 2011) em aplicações financeiras vinculadas no ativo não circulante.

31. EVENTOS SUBSEQUENTES

a) Aquisição adicional do Franca Shopping

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) Aquisição de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário II e venda de cotas do Fundo Imobiliário I

De acordo com o compromisso assinado em 2009 (vide nota explicativa nº 30), em 24 de outubro de 2012, a controlada Sierra Investimentos integralizou o capital do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque D. Pedro Shopping Center, no valor de R\$25.302, representado por 119.477 cotas. Na mesma data e também de acordo com o compromisso assinado em 2009, a Sierra Investimentos vendeu para o Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque D. Pedro Shopping Center 288.672 cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro, pelo valor de R\$25.302.

A participação da Companhia no Shopping Parque D. Pedro foi mantida em 51%.

c) Venda de participação nos shoppings Penha, Tivoli e Pátio Brasil

Dando prosseguimento ao processo descrito na nota explicativa nº 11, a Companhia anunciou acordos para venda de sua participação nos shoppings Penha, Tivoli e Pátio Brasil, demonstrado a seguir:

Venda de participação no shopping Pátio Brasil: a Companhia anunciou acordo para venda de sua participação, de 10,4%, no Pátio Brasil Shopping pelo montante de R\$36,1 milhões.

A participação no Pátio Brasil Shopping foi adquirida pelos acionistas controladores do shopping.

Venda de participação nos Shoppings Penha e Tivoli: a Companhia anunciou acordo para a venda de sua participação, de 51,0%, no Shopping Penha e de sua participação, de 30,0%, no Tivoli Shopping pelo montante total de R\$176,8 milhões.

A Companhia continuará a prestar serviços de administração e comercialização para o Shopping Penha por, ao menos, cinco anos e para o Shopping Tivoli por, ao menos, três anos.

As participações no Shopping Penha e Tivoli Shopping foram adquiridas pela CSHG Brasil Shopping FII, fundo administrado pelo Credit Suisse Hedging-Griffo. Esta transação está sujeita à aprovação do CADE.

A Administração da Companhia não espera incorrer em perdas nas operações de venda de participação mencionadas acima.

32. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

A conclusão da elaboração das Informações Contábeis Intermediárias foi aprovada pela Diretoria em 5 de novembro de 2012.
