

# ***Sonae Sierra Brasil S.A. e Controladas***

*Informações Trimestrais - ITR  
do Primeiro Trimestre de 2014 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 31 de março de 2014, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de março de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração 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 pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e 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 de 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 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 anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1), aplicável à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

## **Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico 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 três meses findo em 31 de março de 2014, 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 - IFRSs”), que não requerem a apresentação da DVA. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de maio de 2014



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes  
CRC n° 2 SP 011609/O-8



Marcelo Magalhães Fernandes  
Contador  
CRC n° 1 SP 203310/O-6

## SONAE SIERRA BRASIL S.A. E CONTROLADAS

## BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2014 E 31 DE DEZEMBRO DE 2013

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/14	31/12/13	31/03/14	31/12/13			31/03/14	31/12/13		
<b>CIRCULANTE</b>						<b>CIRCULANTE</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	230.297	282.783	397.180	424.431	Empréstimos e financiamentos	12	-	-	69.433	61.168
Contas a receber, líquidas	5	-	-	32.653	40.196	Debêntures	13	1.621	14.903	1.621	14.903
Impostos a recuperar	6	20	20	10.004	9.979	Fornecedores nacionais	9	57	57	40.249	49.812
Despesas antecipadas		77	15	135	29	Impostos a recolher	17	-	-	4.363	6.482
Outros créditos	5	-	-	7.780	6.954	Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	8	8	8	9.747	10.520
Total do ativo circulante		<u>230.394</u>	<u>282.818</u>	<u>447.752</u>	<u>481.589</u>	Estrutura técnica	15	-	-	8.027	8.340
						Dividendos a pagar	18	34.772	34.772	34.772	34.772
<b>NÃO CIRCULANTE</b>						Rendimentos a distribuir		-	-	4.057	5.167
Aplicações financeiras vinculadas	30	-	-	6.655	6.124	Contas a pagar - compra de ativo	14	-	-	21.082	21.186
Contas a receber, líquidas	5	-	-	15.539	14.059	Outras obrigações		212	231	10.487	12.125
Impostos a recuperar	6	14.606	10.219	14.606	10.219	Total do passivo circulante		<u>36.622</u>	<u>49.971</u>	<u>203.838</u>	<u>224.475</u>
Empréstimos aos condomínios	7	-	-	15.022	9.436						
Partes relacionadas	23	-	20.129	-	-	<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22	-	26	5.147	5.036	Empréstimos e financiamentos	12	-	-	503.416	510.495
Depósitos judiciais	16	2.095	2.094	11.417	11.253	Debêntures	13	324.238	318.085	324.238	318.085
Outros créditos	5	-	-	5.921	3.950	Contas a pagar - compra de ativo	14	-	-	6.088	10.654
Investimentos	8	2.361.597	2.285.448	33.208	33.375	Estrutura técnica	15	-	-	16.233	17.044
Propriedades para investimento	10	-	-	3.957.391	3.946.171	Imposto de renda e contribuição social diferidos	22	-	-	476.411	475.343
Imobilizado	9	-	-	3.666	3.163	Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	16	2.095	2.067	8.309	7.913
Intangível	11	-	-	5.233	5.662	Provisão para remuneração variável	27	-	-	1.647	1.469
Total do ativo não circulante		<u>2.378.298</u>	<u>2.317.916</u>	<u>4.073.805</u>	<u>4.048.448</u>	Total do passivo não circulante		<u>326.333</u>	<u>320.152</u>	<u>1.336.342</u>	<u>1.341.003</u>
						<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	18				
						Capital social		997.866	997.866	997.866	997.866
						Reservas de capital		80.115	80.115	80.115	80.115
						Reservas de lucros		1.152.630	1.152.630	1.152.630	1.152.630
						Lucros acumulados		15.126	-	15.126	-
						Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora		2.245.737	2.230.611	2.245.737	2.230.611
						Participações não controladoras		-	-	735.640	733.948
						Total do patrimônio líquido		<u>2.245.737</u>	<u>2.230.611</u>	<u>2.981.377</u>	<u>2.964.559</u>
						<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u>2.608.692</u>	<u>2.600.734</u>	<u>4.521.557</u>	<u>4.530.037</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>											

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias

SONAE SIERRA BRASIL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO  
 PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2014 E DE 2013  
 (Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro líquido por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/14	31/03/13	31/03/14	31/03/13
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	19	-	-	74.340	64.740
CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS PRESTADOS	20	-	-	(18.383)	(11.840)
LUCRO BRUTO		-	-	55.957	52.900
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Gerais e administrativas	20	(756)	(925)	(6.799)	(4.657)
Tributárias		(179)	(174)	(1.395)	(1.069)
Equivalência patrimonial	8	20.149	25.963	753	726
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		-	-	581	1.257
Total das receitas operacionais, líquidas		19.214	24.864	(6.860)	(3.743)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		19.214	24.864	49.097	49.157
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	21	(4.062)	(4.867)	(14.425)	(6.665)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		15.152	19.997	34.672	42.492
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Correntes	22	-	-	(6.276)	(6.742)
Diferidos	22	(26)	(690)	(957)	(4.922)
Total		(26)	(690)	(7.233)	(11.664)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		15.126	19.307	27.439	30.828
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL A					
Proprietários da controladora		-	-	15.126	19.307
Participações não controladoras		-	-	12.313	11.521
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$	18.7	0,20	0,25	0,20	0,25

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias

SONAE SIERRA BRASIL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2014 E DE 2013  
(Em milhares de reais - R\$)

---

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/03/13</u>	<u>31/03/14</u>	<u>31/03/13</u>
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	15.126	19.307	27.439	30.828
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE	<u>15.126</u>	<u>19.307</u>	<u>27.439</u>	<u>30.828</u>
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL A				
Proprietários da controladora			15.126	19.307
Participações não controladoras			12.313	11.521

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias

SONAE SIERRA BRASIL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)  
 PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2014 E DE 2013  
 (Em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)

	Reservas de capital		Reservas de lucros			Lucros (prejuízos) acumulados	Total do patrimônio líquido da controladora	Participações não controladoras	Total do patrimônio líquido consolidado	
	Capital social	Gastos com emissão de ações	Ágio na subscrição de ações	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros					Lucros a realizar
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012	997.866	(16.083)	96.198	30.293	895.094	88.334	(52.270)	2.039.432	637.810	2.677.242
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	19.307	19.307	11.521	30.828
Dividendos destinados à operação do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro e Fundo de Investimento Parque D. Pedro Shopping Center	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.773)	(11.773)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2013	<u>997.866</u>	<u>(16.083)</u>	<u>96.198</u>	<u>30.293</u>	<u>895.094</u>	<u>88.334</u>	<u>(32.963)</u>	<u>2.058.739</u>	<u>637.558</u>	<u>2.696.297</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013	997.866	(16.083)	96.198	41.591	1.003.814	107.225	-	2.230.611	733.948	2.964.559
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	15.126	15.126	12.313	27.439
Dividendos destinados à operação do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro e Fundo de Investimento Parque D. Pedro Shopping Center	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.621)	(10.621)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2014	<u>997.866</u>	<u>(16.083)</u>	<u>96.198</u>	<u>41.591</u>	<u>1.003.814</u>	<u>107.225</u>	<u>15.126</u>	<u>2.245.737</u>	<u>735.640</u>	<u>2.981.377</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 TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2014 E DE 2013  
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/14	31/03/13	31/03/14	31/03/13
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucro líquido do período	15.126	19.307	27.439	30.828
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	-	-	663	658
Valor residual do ativo imobilizado vendido	-	-	84	90
Ganho decorrente de ajuste das debêntures em uma contabilização de "hedge" de valor justo	(581)	-	(581)	-
Perda com derivativos em contabilização de "hedge" de valor justo	1.395	-	1.395	-
Receita de aluguel a faturar	-	-	(1.581)	(841)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	1.728	363
Provisão (reversão da provisão) para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	-	-	211	(421)
Atualização monetária sobre provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	28	26	185	205
Provisão para remuneração variável	-	-	495	538
Imposto de renda e contribuição social diferidos	26	690	957	4.922
Imposto de renda e contribuição social	-	-	6.276	6.742
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, debêntures e compra de ativo	11.531	10.278	26.026	17.676
Equivalência patrimonial	(20.149)	(25.963)	(753)	(726)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	5.916	6.346
Empréstimos aos condomínios	-	-	(5.586)	(353)
Impostos a recuperar	(4.387)	(1.790)	(4.412)	(1.824)
Despesas antecipadas	(62)	(62)	(106)	(138)
Depósitos judiciais	(1)	(25)	(164)	(430)
Outros	-	2	(2.797)	582
Aumento (redução) dos passivos operacionais:				
Fornecedores nacionais	(48)	35	(9.563)	(8.006)
Impostos a recolher	-	-	(5.513)	(3.805)
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	-	-	(1.090)	(488)
Estrutura técnica	-	-	(1.124)	(3.022)
Pagamento de contingências	-	-	-	(17)
Outras obrigações	(19)	(26)	(1.639)	(5.594)
Caixa gerado pelas atividades operacionais	2.859	2.472	36.466	43.285
Juros pagos	(19.474)	(17.171)	(29.408)	(26.884)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(2.882)	(62.210)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais	<u>(16.615)</u>	<u>(14.699)</u>	<u>4.176</u>	<u>(45.809)</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>				
Aplicações financeiras vinculadas	-	-	(531)	(555)
Aquisição ou construção de propriedades para investimento	-	-	(11.220)	(83.929)
Aquisição de imobilizado	-	(1)	(820)	(1.338)
Aumento de intangível	-	-	(1)	(480)
Aumento de capital em controladas e coligada	(58.600)	(3.500)	-	-
Dividendos recebidos	2.600	-	920	800
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	<u>(56.000)</u>	<u>(3.501)</u>	<u>(11.652)</u>	<u>(85.502)</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
Partes relacionadas	20.129	-	-	-
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	5.000	71.825
Empréstimos e financiamentos pagos - principal	-	-	(8.478)	(9.069)
Pagamento de contas a pagar - compra de ativo	-	-	(4.566)	(4.566)
Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliários - minoritários	-	-	(11.731)	(12.457)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	20.129	-	(19.775)	45.733
<b>REDUÇÃO LÍQUIDA DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>(52.486)</u>	<u>(18.200)</u>	<u>(27.251)</u>	<u>(85.578)</u>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>				
No fim do período	230.297	318.041	397.180	596.398
No início do período	282.783	336.241	424.431	681.976
<b>REDUÇÃO LÍQUIDA DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>(52.486)</u>	<u>(18.200)</u>	<u>(27.251)</u>	<u>(85.578)</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias

SONAE SIERRA BRASIL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2014 E DE 2013  
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/14	31/03/13	31/03/14	31/03/13
<b>RECEITAS (DESPESAS)</b>				
Receita de aluguéis e serviços	-	-	84.576	72.328
Outras receitas	-	-	803	330
Receitas relativas à construção de propriedades para investimento, imobilizado e intangível	-	-	12.041	95.086
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(1.728)	(363)
	-	-	95.692	167.381
<b>SERVIÇOS E MATERIAIS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>				
Custo dos aluguéis e serviços prestados	-	-	(15.827)	(6.332)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(713)	(818)	(15.673)	(97.368)
	(713)	(818)	(31.500)	(103.700)
<b>VALOR ADICIONADO BRUTO</b>				
	(713)	(818)	64.192	63.681
<b>DEPRECIACÃO E AMORTIZACÃO</b>				
	-	-	(663)	(658)
<b>VALOR ADICIONADO LÍQUIDO GERADO PELA COMPANHIA</b>				
	(713)	(818)	63.529	63.023
<b>VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	20.149	25.963	753	726
Receitas financeiras	8.302	5.435	12.538	11.053
	28.451	31.398	13.291	11.779
<b>VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR</b>				
	27.738	30.580	76.820	74.802
<b>DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>				
Pessoal:				
Remuneração direta	37	89	6.504	5.965
Benefícios	-	-	581	484
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS	-	-	332	341
	37	89	7.417	6.790
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	211	882	13.665	18.206
Municipais	-	-	650	625
	211	882	14.315	18.831
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	12.364	10.302	26.963	17.718
Aluguéis	-	-	686	635
	12.364	10.302	27.649	18.353
Remuneração de capitais próprios:				
Lucros retidos do período	15.126	19.307	15.126	19.307
Participações não controladoras	-	-	12.313	11.521
	15.126	19.307	27.439	30.828
<b>Total</b>				
	27.738	30.580	76.820	74.802

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 TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2014

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

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Sonae Sierra Brasil S.A. (“Companhia”), com sede localizada na Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1.184 - 13º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, foi constituída em 18 de junho de 2003 com os seguintes principais objetivos: (a) a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em shopping centers e atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos em operações imobiliárias de imóveis próprios e/ou de terceiros; e (c) a participação em outras companhias 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 Bolsa de Mercadorias e Futuro de São Paulo - BM&FBOVESPA, sob a sigla “SSBR3”.

Em 31 de março de 2014, sua controladora é a Sierra Brazil 1 BV, localizada no Reino dos Países Baixos.

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

- a) Sierra Investimentos Brasil Ltda. (“Sierra Investimentos”) - tem como principais objetivos: (i) a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em shopping centers, e atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (ii) a exploração e a gestão de imóveis próprios e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos; e (iii) a participação em outras empresas. Em 31 de março de 2014, a empresa é controladora da Pátio Boavista Shopping Ltda. (“Pátio Boavista”), Pátio Campinas Shopping Ltda. (“Pátio Campinas”), Pátio São Bernardo Shopping Ltda. (“Pátio São Bernardo”), Pátio Sertório Shopping Ltda. (“Pátio Sertório”), Pátio Uberlândia Shopping Ltda. (“Pátio Uberlândia”), Pátio Londrina Empreendimento e Participações Ltda. (“Pátio Londrina”), Pátio São Paulo Shopping Ltda. (“Pátio São Paulo”), Pátio Goiânia Shopping Ltda. (“Pátio Goiânia”), Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro (“Fundo de Investimento Imobiliário I”) e Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center (“Fundo de Investimento Imobiliário II”).
- (i) Fundo de Investimento Imobiliário I - tem por objetivo realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de locação e arrendamento de imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário. Em 31 de março de 2014, o Fundo de Investimento Imobiliário I detém domínio fiduciário correspondente a 85% da fração ideal representativa do Shopping Parque D. Pedro.

- (ii) Fundo de Investimento Imobiliário II - tem por objetivo realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de locação e arrendamento de imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário. Constituído em 30 de junho de 2009 mediante a cisão parcial das operações do Fundo de Investimento Imobiliário I, o Fundo de Investimento Imobiliário II detém 15% da fração ideal representativa do Shopping Parque D. Pedro.
- (iii) Pátio Boavista, Pátio Campinas, Pátio São Bernardo, Pátio Sertório, Pátio Uberlândia, Pátio Londrina, Pátio São Paulo e Pátio Goiânia - têm como principal objetivo a realização de investimentos na área imobiliária, nomeadamente em shopping centers, e atividades correlatas.
- b) Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda. - tem por objetivo a prestação de serviços de planejamento, instalação, desenvolvimento e administração de shopping centers, arrendamento, exploração de áreas para estacionamento de veículos, administração de imóveis e serviços conexos. Também é responsável por comercializar lojas de empreendimentos em que o Grupo tem participação.

Em 31 de março de 2014 e de 2013 e 31 de dezembro de 2013, as controladas e coligadas da Companhia possuíam as seguintes participações em shopping centers:

<u>Empreendedor</u>	<u>Shopping center</u>	<u>Fração ideal - %</u>		
		<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>	<u>31/03/13</u>
Fundos de Investimento Imobiliário	Shopping Parque D. Pedro	85,00	85,00	85,00
Fundos de Investimento Imobiliário II	Shopping Parque D. Pedro	15,00	15,00	15,00
Pátio Penha Shopping Ltda. (i)	Shopping Plaza Sul	-	-	30,00
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	Shopping Plaza Sul	30,00	30,00	-
Pátio São Bernardo Shopping Ltda.	Shopping Plaza Sul	30,00	30,00	30,00
Pátio Boavista Shopping Ltda.	Shopping Center Metrópole	100,00	100,00	100,00
Pátio Boavista Shopping Ltda. (i)	Boavista Shopping	-	-	100,00
Pátio Campinas Shopping Ltda.	Boavista Shopping	100,00	100,00	-
Sierra Enplanta Ltda. (i)	Franca Shopping	-	-	76,92
Pátio Uberlândia Shopping Ltda.	Franca Shopping	76,92	76,92	-
Pátio Sertório Shopping Ltda.	Shopping Manauara	100,00	100,00	100,00
Pátio Uberlândia Shopping Ltda.	Uberlândia Shopping	100,00	100,00	100,00
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	Boulevard Londrina (ii)	88,64	88,64	84,48
Pátio Goiânia Shopping Ltda.	Passeio das Águas Shopping (iii)	100,00	100,00	100,00
Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	Shopping Campo Limpo	20,00	20,00	20,00

(i) Essas empresas controladas foram incorporadas e/ou cindida em 2 de novembro de 2013.

(ii) Inaugurado em 3 de maio de 2013.

(iii) Inaugurado em 30 de outubro de 2013.

## 2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

### 2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias da Companhia compreendem:

- As informações contábeis intermediárias consolidadas elaboradas e apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico 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 pronunciamento técnico CPC 21(R1), de forma condizente com as normas expedidas pela 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 técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pela CVM.

As informações contábeis intermediárias individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas e coligadas pelo método de 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 fundamentaram-se no custo histórico como base de valor e ajustadas para refletir o valor justo de propriedades para investimentos e de determinados instrumentos financeiros contra o resultado do período. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia na preparação dessas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e, portanto, devem ser analisadas em conjunto.

## 2.3. Novas normas, alterações e interpretações

As normas, alterações e interpretações existentes com a adoção inicial de 1º de janeiro de 2014 não tiveram nenhum efeito relevante sobre os valores reportados para o período corrente e exercício anterior.

Mais detalhes sobre estas normas estão divulgados nas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

### 3. PRINCIPAIS ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS CRÍTICOS

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

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

A seguir, 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: é determinado mediante a avaliação do fluxo de caixa futuro de cada propriedade a valor presente, avaliado por especialistas externos. A Administração da Companhia e das controladas usa o seu julgamento para escolher o método e definir as premissas que se baseiam, principalmente, nas condições de mercado existentes. A partir de 1º de janeiro de 2012, a Companhia alterou a periodicidade de avaliação a valor justo das propriedades para investimentos de trimestral para semestral.
- b) Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários: é constituída para as causas cujas probabilidades de perda são avaliadas como prováveis pelos assessores legais e pela Administração da Companhia e de suas controladas, considerando a natureza dos processos e a experiência dos assessores legais e da Administração da Companhia em causas semelhantes. Os assuntos classificados como obrigações legais encontram-se provisionados, independentemente do desfecho esperado de causas que os questionem.
- c) Projeções preparadas para a realização do saldo de imposto de renda e contribuição social diferidos: A Companhia, com base em análises relativas às projeções operacionais plurianuais, reconheceu contabilmente créditos tributários relativos ao prejuízo fiscal e à base negativa de contribuição social, bem como sobre as diferenças temporárias.

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

### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>	<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>
Caixa	2	2	82	75
Bancos conta movimento	215	60	1.311	1.561
Aplicações financeiras (*)	<u>230.080</u>	<u>282.721</u>	<u>395.787</u>	<u>422.795</u>
Total	<u>230.297</u>	<u>282.783</u>	<u>397.180</u>	<u>424.431</u>

(\*) Em 31 de março de 2014, as aplicações financeiras são de liquidez imediata e remuneradas pela taxa média ponderada de 102,4% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (102,9% em 31 de dezembro de 2013).

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

### Contas a receber

	Consolidado	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>
Aluguéis	44.463	49.613
Cessões de direitos a receber (a)	<u>633</u>	<u>1.298</u>
Total do contas a receber faturado	45.096	50.911
Receitas de aluguel a faturar (b)	<u>15.539</u>	<u>14.059</u>
Total do contas a receber faturado e a faturar	60.635	64.970
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(12.443)</u>	<u>(10.715)</u>
Total	<u>48.192</u>	<u>54.255</u>
Circulante	<u>(32.653)</u>	<u>(40.196)</u>
Não circulante	<u>15.539</u>	<u>14.059</u>

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

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

O saldo consolidado de contas a receber faturado em 31 de março de 2014 e 31 de dezembro de 2013, por período de vencimento, está apresentado a seguir:

	Consolidado	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>
A vencer	<u>30.534</u>	<u>39.013</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	2.542	2.067
Entre 31 e 60 dias	1.543	978
Entre 61 e 90 dias	1.610	903
Entre 91 e 180 dias	2.069	2.423
Há mais de 180 dias	<u>6.798</u>	<u>5.527</u>
Subtotal	<u>14.562</u>	<u>11.898</u>
Total	<u>45.096</u>	<u>50.911</u>

### Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa para os trimestres findos em 31 de março de 2014 e de 2013 é como segue:

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2013	(10.715)
Constituições no período, líquidas	<u>(1.728)</u>
Saldo em 31 de março de 2014	<u>(12.443)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2012	(9.344)
Constituições no período, líquidas	<u>(363)</u>
Saldo em 31 de março de 2013	<u>(9.707)</u>

Outros créditos

Em 31 de março de 2014 e 31 de dezembro de 2013, o saldo da conta “Outros créditos” está composto como segue:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>
Valores a receber do Banco Ourinvest S.A. (a)	833	833
Contrato de mútuo com lojistas (b)	5.089	3.117
Outros valores a receber de condomínios	4.689	3.846
Valores a receber da operação de estacionamento	1.315	1.315
Férias, 13º salário e outros adiantamentos a funcionários	53	98
Outros	<u>1.722</u>	<u>1.695</u>
Total	<u>13.701</u>	<u>10.904</u>
Circulante	<u>(7.780)</u>	<u>(6.954)</u>
Não circulante	<u>5.921</u>	<u>3.950</u>

(a) Em 31 de março de 2014, 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 29).

(b) Refere-se a contratos de mútuo entre as controladas da Companhia e os lojistas dos shoppings. Sobre esses contratos incidem encargos financeiros correspondentes à variação anual do Índice de Preços ao Consumidor Ampliado - IPCA, e o prazo máximo de recebimento deles é em até 60 parcelas mensais.

## 6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>	<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	14.606	10.219	23.810	19.521
Contribuição social a recuperar - Lei nº 10.833/03	11	11	510	369
Outros	<u>9</u>	<u>9</u>	<u>290</u>	<u>308</u>
Total	<u>14.626</u>	<u>10.239</u>	<u>24.610</u>	<u>20.198</u>
Circulante	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>	<u>(10.004)</u>	<u>(9.979)</u>
Não circulante	<u>14.606</u>	<u>10.219</u>	<u>14.606</u>	<u>10.219</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, ou do início de operação em novos shoppings. Os valores serão recuperados à medida que houver o recebimento das parcelas condominiais e conforme a disponibilidade de caixa dos condomínios.

<u>Empresa controlada</u>	<u>Condomínio</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>
Pátio São Bernardo	Condomínio Shopping Center Plaza Sul	933	933
Pátio Sertório	Condomínio Manauara Shopping	313	341
Pátio Uberlândia	Condomínio Uberlândia Shopping	3.786	2.712
Pátio Londrina	Condomínio Boulevard Londrina Shopping	5.045	3.561
Pátio Goiânia	Condomínio Passeio das Águas Shopping	<u>4.945</u>	<u>1.889</u>
Total		<u>15.022</u>	<u>9.436</u>

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

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

## 8. INVESTIMENTOS

### a) Investimentos em controladas (controladora)

	Quantidade de cotas possuídas	Capital social - participação - %	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita	Lucro líquido do exercício	Resultado da equivalência patrimonial	Saldo do investimento
<u>31 de março de 2014</u>									
Controladas:									
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	1.020.262.171	100,00	2.359.977	17.225	2.342.752	35	19.376	19.376	2.342.752
Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda. (*)	12.663.326	100,00	<u>29.959</u>	<u>11.114</u>	<u>18.845</u>	<u>10.346</u>	<u>773</u>	<u>773</u>	<u>18.845</u>
Total			<u>2.389.936</u>	<u>28.339</u>	<u>2.361.597</u>	<u>10.381</u>	<u>20.149</u>	<u>20.149</u>	<u>2.361.597</u>
<u>31 de dezembro de 2013</u>									
Controladas:									
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	1.020.262.171	100,00	2.282.538	17.762	2.264.776	230	230.221	230.221	2.264.776
Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda. (*)	12.663.326	100,00	<u>32.996</u>	<u>12.324</u>	<u>20.672</u>	<u>17.950</u>	<u>9.829</u>	<u>9.829</u>	<u>20.672</u>
Total			<u>2.315.534</u>	<u>30.086</u>	<u>2.285.448</u>	<u>18.180</u>	<u>240.050</u>	<u>240.050</u>	<u>2.285.448</u>

(\*) Em 2 de novembro de 2013, a Unishopping Administradora foi incorporada na Unishopping Consultoria, que passou a ser controlada direta da Companhia.

b) Investimento em coligada (consolidado)

(i) Participação societária na Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>
<u>Balanco patrimonial</u>		
Quantidade de cotas possuídas pela Sierra Investimentos	9.435.400	9.435.400
Participação no capital social da investida - %	20,00	20,00
Saldo do investimento	33.208	33.375

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/03/13</u>
<u>Resultado</u>		
Resultado de equivalência patrimonial do período	753	726

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>
<u>Balanco patrimonial</u>		
Ativo circulante	5.588	6.230
Ativo não circulante	220.516	220.475
Passivo circulante	2.034	2.557
Passivo não circulante	58.032	57.272
Patrimônio líquido	166.038	166.876

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/03/13</u>
<u>Resultado</u>		
Receita operacional líquida de alugueis e outras	4.957	4.885
Lucro líquido e resultado abrangente do período	3.763	3.630

(iii) Mutações dos investimentos para os trimestres findos em 31 de março de 2014 e de 2013

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2013	2.285.448	33.375
Aumento de capital (*)	58.600	-
Equivalência patrimonial	20.149	753
Dividendos recebidos	(2.600)	(920)
Saldos em 31 de março de 2014	<u>2.361.597</u>	<u>33.208</u>

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2012	2.094.168	28.530
Aumento de capital	3.500	-
Equivalência patrimonial	25.963	726
Dividendos recebidos	-	(800)
Saldos em 31 de março de 2013	<u>2.123.631</u>	<u>28.456</u>

(\*) Refere-se a aumentos de capital realizados em subsidiárias com o objetivo de financiar o capital de giro, bem como parte do custo de construção dos empreendimentos inaugurados em 2013.

c) Participação de não controladoras

(i) Participação societária dos cotistas não controladores dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II

	<u>Consolidado</u>			
	<u>Fundo de Investimento Imobiliário I</u>		<u>Fundo de Investimento Imobiliário II</u>	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>	<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>
<u>Balanco patrimonial</u>				
Participação no capital social detido pelo não controlador (%)	40,00	40,00	49,90	49,90
Patrimônio líquido atribuído aos não controladores	509.931	509.349	225.709	224.599

	<u>Consolidado</u>			
	<u>Fundo de Investimento Imobiliário I</u>		<u>Fundo de Investimento Imobiliário II</u>	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/03/13</u>	<u>31/03/14</u>	<u>31/03/13</u>
<u>Resultado</u>				
Lucro do período atribuído aos não controladores	8.458	7.955	3.855	3.566
Dividendos pagos a não controladores	8.418	8.793	3.313	3.664

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

	<u>Fundo de Investimento Imobiliário I</u>		<u>Fundo de Investimento Imobiliário II</u>	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>	<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>
	<u>Balanco patrimonial</u>			
Ativo circulante	24.008	30.041	8.001	10.496
Ativo não circulante	1.259.789	1.256.099	449.141	447.277
Passivo circulante	8.969	12.075	5.917	6.978
Passivo não circulante	-	691	-	122
Patrimônio líquido	1.274.828	1.273.374	451.225	450.673

	Fundo de Investimento Imobiliário I		Fundo de Investimento Imobiliário II	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>	<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>
<b>Resultado</b>				
Receita operacional líquida de alugueis e outras	21.173	20.051	3.736	3.538
Lucro líquido e resultado abrangente do período	21.145	19.888	7.307	6.866

## 9. IMOBILIZADO

	Taxa anual de depreciação - %	31/03/14		
		Consolidado		
		<u>Custo</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Valor residual</u>
Instalações	10	2.747	(2.747)	-
Móveis e utensílios	10	931	(584)	347
Máquinas e equipamentos	10	677	(364)	313
Equipamentos de informática	20	2.586	(1.929)	657
Veículos	20	2.808	(874)	1.934
Outros	20	<u>54</u>	<u>(50)</u>	<u>4</u>
Subtotal		9.803	(6.548)	3.255
Imobilizado em andamento	-	324	-	324
Adiantamentos a fornecedores	-	<u>87</u>	<u>-</u>	<u>87</u>
Total		<u>10.214</u>	<u>(6.548)</u>	<u>3.666</u>
	Taxa anual de depreciação - %	31/12/13		
		Consolidado		
		<u>Custo</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Valor residual</u>
Instalações	10	2.747	(2.747)	-
Móveis e utensílios	10	930	(566)	364
Máquinas e equipamentos	10	674	(348)	326
Equipamentos de informática	20	2.541	(1.863)	678
Veículos	20	2.659	(873)	1.786
Outros	20	<u>54</u>	<u>(49)</u>	<u>5</u>
Subtotal		9.605	(6.446)	3.159
Adiantamentos a fornecedores	-	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>4</u>
Total		<u>9.609</u>	<u>(6.446)</u>	<u>3.163</u>

Movimentação do ativo imobilizado em operação para os trimestres findos em 31 de março de 2014 e de 2013

	Consolidado					Total
	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Equipamentos de informática	Veículos	Outros	
Saldos em 31 de dezembro de 2013	364	326	678	1.786	5	3.159
Transferências de adiantamentos a fornecedores	1	3	45	52	-	101
Adições	-	-	-	312	-	312
Baixa, líquidas	-	-	-	(84)	-	(84)
Depreciação	<u>(18)</u>	<u>(16)</u>	<u>(66)</u>	<u>(132)</u>	<u>(1)</u>	<u>(233)</u>
Saldos em 31 de março de 2014	<u>347</u>	<u>313</u>	<u>657</u>	<u>1.934</u>	<u>4</u>	<u>3.255</u>

	Consolidado					Total
	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Equipamentos de informática	Veículos	Outros	
Saldos em 31 de dezembro de 2012	440	378	866	1.506	2	3.192
Transferências de adiantamentos a fornecedores	1	2	17	115	3	138
Adições	-	-	-	209	-	209
Baixa, líquidas	-	-	-	90	-	90
Depreciação	<u>(25)</u>	<u>(15)</u>	<u>(75)</u>	<u>(308)</u>	<u>(2)</u>	<u>(425)</u>
Saldos em 31 de março de 2013	<u>416</u>	<u>365</u>	<u>808</u>	<u>1.612</u>	<u>3</u>	<u>3.204</u>

Movimentação do ativo imobilizado em andamento e adiantamentos a fornecedores para os trimestres findos em 31 de março de 2014 e de 2013

	Consolidado		Total
	Imobilizado em andamento	Adiantamentos a fornecedores	
Saldos em 31 de dezembro de 2013	-	4	4
Adições	324	184	508
Transferências para os ativos imobilizado em operação	-	(101)	(101)
Saldos em 31 de março de 2014	<u>324</u>	<u>87</u>	<u>411</u>

	Consolidado		Total
	Imobilizado em andamento	Adiantamentos a fornecedores	
Saldos em 31 de dezembro de 2012	-	303	303
Adições	603	526	1.129
Transferências para os ativos imobilizado em operação e intangível	-	(138)	(138)
Saldos em 31 de março de 2013	<u>603</u>	<u>691</u>	<u>1.294</u>

## 10. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

De acordo com o pronunciamento técnico CPC 28 - Propriedades para Investimentos (IAS 40 - "Investment Property"), as propriedades mantidas para auferir aluguel e/ou valorização de capital podem ser registradas como propriedade para investimento. A Administração da Companhia adota o método de valor justo para melhor refletir o seu negócio.

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

	Consolidado	
	31/03/14	31/12/13
Propriedades para investimento em operação	3.888.758	3.879.411
Propriedades para investimento em construção	26.941	25.068
Terrenos	<u>41.692</u>	<u>41.692</u>
Total	<u>3.957.391</u>	<u>3.946.171</u>

Movimentação para os trimestres findos em 31 de março de 2014 e de 2013

	Consolidado			
	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Terrenos	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2013	3.879.411	25.068	41.692	3.946.171
Adições	<u>9.347</u>	<u>1.873</u>	<u>-</u>	<u>11.220</u>
Saldos em 31 de março de 2014	<u>3.888.758</u>	<u>26.941</u>	<u>41.692</u>	<u>3.957.391</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2012	2.724.327	523.768	-	3.248.095
Adições	<u>5.189</u>	<u>88.150</u>	<u>-</u>	<u>93.339</u>
Saldos em 31 de março de 2013	<u>2.729.516</u>	<u>611.918</u>	<u>-</u>	<u>3.341.434</u>

A propriedade de parte do imóvel que integra o empreendimento Shopping Boavista está pendente de registro no Cartório de Registro de Imóvel. O valor total desse imóvel, contabilizado como propriedade para investimentos em 31 de março de 2014, é de R\$64.655 (R\$64.655 em 31 de dezembro de 2013).

Metodologia para determinação do valor justo

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

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

A metodologia adotada para determinar o valor de mercado (valor justo) das propriedades para investimento em operação envolve a elaboração de premissas relacionadas a projeções de ganhos e perdas para dez anos de cada shopping, adicionadas ao valor residual, que corresponde a uma perpetuidade calculada com base nos ganhos líquidos do 11º ano e uma taxa de rentabilidade de mercado (“exit yield” ou “cap rate”). Para o cálculo da perpetuidade foi considerada uma taxa de crescimento real de 0,0%. Essas projeções são descontadas para a data-base da avaliação a uma taxa de desconto de mercado.

As projeções não são previsões do futuro mas apenas refletem a melhor estimativa do avaliador quanto à atual visão do mercado relativamente às receitas e aos custos futuros de cada propriedade. A taxa de rentabilidade e a taxa de desconto são definidas de acordo com o

mercado de investimento local e institucional, sendo a razoabilidade do valor de mercado obtida de acordo com a metodologia anteriormente mencionada, igualmente testada também em termos da taxa de rentabilidade inicial, obtida com o rendimento líquido estimado para o primeiro ano das projeções.

Na avaliação das propriedades para investimento, foram igualmente tomadas em conta algumas premissas em relação a shopping centers inaugurados recentemente, nos quais não foram consideradas despesas de investimento eventualmente ainda devidas, em virtude de esses montantes já estarem devidamente contemplados nas informações contábeis intermediárias.

A periodicidade de avaliação a valor justo das propriedades para investimento é semestral.

As premissas utilizadas em 31 de dezembro de 2013 para a avaliação do valor justo anteriormente mencionadas estão descritas a seguir:

31/12/13			
Dez anos - “discount rate”		Dez anos - “exit yield”	
<u>Mínima</u>	<u>Máxima</u>	<u>Mínima</u>	<u>Máxima</u>
12,25%	14,00%	7,75%	9,50%

## 11. INTANGÍVEL

	Taxa anual de amortização - %	Consolidado	
		31/03/14	31/12/13
Software	20	7.798	7.797
Amortização acumulada (*)		<u>(2.565)</u>	<u>(2.135)</u>
Total		<u>5.233</u>	<u>5.662</u>

(\*) No trimestre findo em 31 de março de 2014, a despesa de amortização do custo de aquisição dos softwares no montante de R\$430 (R\$233 em 31 de março de 2013) foi registrada na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado.

### Mutação do intangível para os trimestres findos em 31 de março de 2014 e de 2013

	Consolidado		
	<u>Custo</u>	<u>Amortização</u>	<u>Total, líquido</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2013	7.797	(2.135)	5.662
Adições	<u>1</u>	<u>(430)</u>	<u>(429)</u>
Saldos em 31 de março de 2014	<u>7.798</u>	<u>(2.565)</u>	<u>5.233</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2012	4.643	(1.058)	3.585
Adições	<u>480</u>	<u>(233)</u>	<u>247</u>
Saldos em 31 de março de 2013	<u>5.123</u>	<u>(1.291)</u>	<u>3.832</u>

## 12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

<u>Empréstimo nacional</u>	<u>Vencimento final</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>
Banco do Amazonas S.A. - BASA (a)	10/12/20	115.294	119.546
Banco Itaú BBA S.A. (b)	21/10/15	7.037	8.152
Banco Itaú BBA S.A. (c)	17/10/16	12.682	14.019
Banco Bradesco S.A. (d)	27/10/25	118.031	117.778
Banco Bradesco S.A. (e)	26/10/25	71.406	72.784
Banco Itaú BBA S.A. (f)	10/05/23	41.692	42.654
Banco Santander S.A. (g)	22/06/23	<u>206.707</u>	<u>196.730</u>
Total		<u>572.849</u>	<u>571.663</u>
Circulante		<u>(69.433)</u>	<u>(61.168)</u>
Não circulante		<u>503.416</u>	<u>510.495</u>

- (a) Em 17 de dezembro de 2008, a controlada Pátio Sertório captou empréstimo de R\$90.315 do Banco do Amazonas S.A. - BASA para financiamento das obras de construção do Shopping Manauara. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2009, foram captadas novas parcelas, totalizando R\$21.985. Os empréstimos foram captados por uma taxa fixa de 10% ao ano, com a possibilidade de um desconto de 15% nessa taxa, caso o pagamento seja efetuado pontualmente na data do vencimento, e possuem carência de 48 meses, período em que serão pagos apenas 50% dos juros incorridos. O saldo remanescente de juros provisionados será pago após o período de carência com as parcelas do principal. Como garantia pelo empréstimo foi apresentado imóvel do Shopping Manauara. A Companhia e a controlada Sierra Investimentos foram avalistas dessa operação.
- (b) Em 16 de novembro de 2010, a controlada Sierra Investimentos captou R\$20.000 do Banco Itaú BBA S.A. para capital de giro. A Companhia foi a avalista da operação. Como garantias, foram apresentados: (i) imóvel do Shopping Metrôpole; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis líquidos do Shopping Metrôpole. Esse empréstimo possui período de carência de nove meses para o pagamento da primeira parcela do principal. A taxa de juros contratada é equivalente a CDI mais 1,66% ao ano.
- (c) Em 16 de novembro de 2010, a controlada Pátio Boavista captou R\$27.000 do Banco Itaú BBA S.A. para capital de giro. A Companhia foi a avalista da operação. Como garantias, foram apresentados: (i) imóvel do Shopping Metrôpole; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis líquidos do Shopping Metrôpole. Esse empréstimo possui período de carência de nove meses para o pagamento da primeira parcela do principal. A taxa de juros contratada é equivalente a CDI mais 1,78% ao ano.
- (d) Durante o período de construção do Boulevard Londrina Shopping, a controlada Pátio Londrina captou R\$117.027 do Banco Bradesco S.A. para financiamento das obras de construção. A linha de financiamento aprovada é de R\$120.000. O prazo de contrato é de 15 anos, com período de carência de 2 anos para a parcela de principal. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 137 parcelas mensais e sucessivas. Parte do imóvel do Boulevard Londrina Shopping, equivalente a 88,64%, é a garantia dada pelo empréstimo. A Companhia é fiadora dessa operação. A taxa de juros contratada é equivalente a TR mais 9,7% ao ano.

- (e) Nos meses de agosto de 2010 a fevereiro de 2012, a controlada Pátio Uberlândia captou R\$77.152 do Banco Bradesco S.A. para financiamento das obras de construção do Shopping Uberlândia. O prazo de contrato é de 15 anos, com período de carência de dois anos para a parcela de principal. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 156 parcelas mensais e sucessivas. O imóvel do Shopping Uberlândia é garantia dada pelo empréstimo. A Companhia é fiadora dessa operação. A taxa de juros contratada é equivalente a TR mais 9,7% ao ano.
- (f) Em 29 de junho de 2011, a controlada Pátio Boavista captou R\$52.651 do Banco Itaú BBA S.A. para financiamento das obras de expansão do Shopping MetrÓpole. O prazo de contrato é de 7 anos, com período de carência de 12 meses para a parcela de principal. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 72 parcelas mensais e sucessivas. A Companhia foi a avalista da operação. Como garantias, foram apresentados: (i) imóvel do Shopping MetrÓpole; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis líquidos do Shopping MetrÓpole. A taxa de juros contratada é equivalente a TR mais 9,30% ao ano. Em 23 de setembro de 2013, a Pátio Boavista renegociou o prazo de amortização, que passou para 128 parcelas mensais e sucessivas; em virtude dessa alteração, a data de vencimento do contrato passou para 10 de outubro de 2023.
- (g) Nos meses de março de 2012 a março de 2014, a controlada Pátio Goiânia captou R\$184.005 do Banco Santander S.A. para financiamento das obras de construção do Passeio das Águas Shopping. A linha de financiamento aprovada tem o valor total de R\$200.000. 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. Como garantia pelo empréstimo foi apresentado imóvel do Passeio das Águas Shopping. A Companhia é fiadora dessa operação. A taxa de juros contratada é equivalente a TR mais 9,7% ao ano.

Em 31 de março de 2014, o valor total dos imóveis dados em garantia aos bancos pelos empréstimos e financiamentos é de R\$1.983.836 e o valor dos recebíveis líquidos dado em garantia pela Pátio Boavista é de R\$2.918.

#### 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 trimestres findos em 31 de março de 2014 e de 2013

Saldo em 31 de dezembro de 2013	571.663
Novas captações	5.000
Pagamentos - principal	(8.478)
Pagamentos - juros	(9.113)
Encargos financeiros apropriados no resultado	<u>13.777</u>
Saldo em 31 de março de 2014	<u>572.849</u>

Saldo em 31 de dezembro de 2012	429.328
Novas captações	71.825
Pagamentos - principal	(9.069)
Pagamentos - juros	(9.318)
Encargos financeiros capitalizados em propriedades para investimento em construção	3.566
Encargos financeiros apropriados no resultado	<u>6.633</u>
Saldo em 31 de março de 2013	<u>492.965</u>

A composição do saldo da rubrica “Empréstimos e financiamentos”, classificado como não circulante em 31 de março de 2014, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	<u>R\$</u>
A partir de 1º de abril de 2015	50.058
2016	63.884
2017	59.793
2018	59.793
2019	59.793
2020 - 2024	175.375
2025 - 2026	<u>34.720</u>
Total	<u>503.416</u>

### 13. DEBÊNTURES

<u>Debêntures</u>	<u>Vencimento final</u>	<u>Controladora e Consolidado</u>	
		<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>
Títulos - 1ª série	15/02/17	95.208	97.542
Títulos - 2ª série	15/02/19	227.428	233.618
Perda com derivativos em contabilização de “hedge” de valor justo	15/02/19	<u>3.223</u>	<u>1.828</u>
Total		<u>325.859</u>	<u>332.988</u>
Circulante		<u>(1.621)</u>	<u>(14.903)</u>
Não circulante		<u>324.238</u>	<u>318.085</u>

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

- 1ª série: 9.550 debêntures, totalizando R\$95.500, a uma taxa anual variável equivalente a CDI + 0,96%, com prazo de vencimento final de cinco anos. A remuneração será paga semestralmente.

- 2ª série: 20.450 debêntures, totalizando R\$204.500, a uma taxa anual variável equivalente a IPCA + 6,25%, com prazo de vencimento final de sete anos. A remuneração será paga anualmente.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 25.3, em 22 de agosto de 2013, a Companhia efetuou a contratação de um instrumento derivativo de proteção (“swap”), com valor nominal de R\$54.500, visando à troca de índices variáveis atrelado à remuneração da 2ª série das debêntures. Na referida operação, a Companhia trocou o IPCA + 6,25% ao ano pela variação do CDI +1,24% ao ano.

O prazo do contrato de “swap” é de 6 anos e tem como vencimento o dia 15 de fevereiro de 2019. Esse vencimento é o mesmo do título protegido.

Essa operação tem como objetivo adequar a composição do endividamento da Companhia, com a troca dos juros variável IPCA para a taxa CDI. Embora ambas as taxas sejam variáveis, o CDI reflete atualmente o principal índice de remuneração dos ativos financeiros da Companhia e, por isso, traz um melhor equilíbrio na gestão de instrumentos financeiros.

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

	<u>Controladora e Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2013	332.988
Custo de captação amortizado	278
Encargos financeiros apropriados no resultado	11.253
Juros pagos	(19.474)
Ganho decorrente de ajuste das debêntures em uma contabilização de “hedge” de valor justo	(581)
Perda com derivativos em contabilização de “hedge” de valor justo	<u>1.395</u>
Saldo em 31 de março de 2014	<u>325.859</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2012	318.052
Custo de captação amortizado	270
Encargos financeiros apropriados no resultado	10.008
Juros pagos	<u>(17.171)</u>
Saldo em 31 de março de 2013	<u>311.159</u>

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

	<u>Principal e juros</u>	<u>Custo a amortizar</u>	<u>R\$</u>
A partir de 1º de abril de 2015	-	(833)	(833)
2016 (amortização de 50% da 1ª série)	47.750	(1.111)	46.639
2017 (amortização de 50% da 1ª série)	47.750	(745)	47.005
2018 (amortização de 50% da 2ª série)	116.105	(671)	115.434
2019 (amortização de 50% da 2ª série)	<u>116.105</u>	<u>(112)</u>	<u>115.993</u>
Total	<u>327.710</u>	<u>(3.472)</u>	<u>324.238</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 “Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization - EBITDA”, dívida líquida e despesa financeira líquida.

A seguir, estão demonstrados os índices requeridos:

	<u>Índice requerido contratualmente</u>
Dívida líquida/EBITDA	Igual ou inferior a 3,25
EBITDA/Despesa financeira líquida	Igual ou superior a 1,75

Em 31 de março de 2014, a Administração da Companhia acredita que está adimplente com todas as cláusulas restritivas.

14. CONTAS A PAGAR - COMPRA DE ATIVO

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>
Aquisição de participação em shopping center (*)	27.170	31.840
Circulante	<u>(21.082)</u>	<u>(21.186)</u>
Não circulante	<u>6.088</u>	<u>10.654</u>

(\*) O saldo a pagar refere-se à operação de permuta de ativos com torna de participação do Shopping Center Penha para aquisição de participação no Shopping Plaza Sul. Esse contas a pagar será liquidado em 42 parcelas iguais e consecutivas de R\$1.522 (valor original), atualizadas pelo CDI. Em 31 de março de 2014, permanecem 15 parcelas em aberto.

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

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2013	31.840
Pagamentos do principal	(4.566)
Encargos financeiros apropriados no resultado	718
Encargos financeiros pagos	<u>(822)</u>
Saldo em 31 de março de 2014	<u>27.170</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2012	78.410
Pagamentos do principal	(4.566)
Encargos financeiros apropriados no resultado	765
Encargos financeiros pagos	<u>(395)</u>
Saldo em 31 de março de 2013	<u>74.214</u>

## 15. ESTRUTURA TÉCNICA - CONSOLIDADO

<u>Controlada</u>	<u>Shopping</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>
Pátio Boavista	Boavista Shopping	2.801	2.962
Pátio Sertório	Shopping Manauara	1.272	2.007
Pátio Uberlândia	Uberlândia Shopping	4.473	5.021
Pátio Londrina	Boulevard Londrina	6.298	6.839
Pátio Goiânia	Passeio das Águas Shopping	8.259	7.270
Fundo de Investimento Imobiliário I	Shopping Parque D. Pedro	983	1.092
Fundo de Investimento Imobiliário II	Shopping Parque D. Pedro	<u>174</u>	<u>193</u>
Total		<u>24.260</u>	<u>25.384</u>
Circulante		<u>(8.027)</u>	<u>(8.340)</u>
Não circulante		<u>16.233</u>	<u>17.044</u>

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

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

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

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

A composição dos riscos provisionados é como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>	<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>
Trabalhistas e previdenciários (a)	-	-	3.829	3.477
Tributários (b)	2.095	2.067	3.800	3.754
Cíveis (c)	-	-	<u>680</u>	<u>682</u>
Total	<u>2.095</u>	<u>2.067</u>	<u>8.309</u>	<u>7.913</u>

A movimentação da provisão para os trimestres findos em 31 de março de 2014 e de 2013 é como segue:

	Consolidado			Total
	Trabalhistas e previdenciárias (a)	Tributárias (b)	Cíveis (c)	
Saldos em 31 de dezembro de 2013	3.477	3.754	682	7.913
Constituição	404	-	29	433
Atualização monetária	122	46	17	185
Reversão	(174)	-	(48)	(222)
Saldos em 31 de março de 2014	<u>3.829</u>	<u>3.800</u>	<u>680</u>	<u>8.309</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2012	4.191	3.597	1.651	9.439
Constituição	312	-	22	334
Atualização monetária	114	41	50	205
Pagamentos	-	-	(17)	(17)
Reversão	(618)	-	(137)	(755)
Saldos em 31 de março de 2013	<u>3.999</u>	<u>3.638</u>	<u>1.569</u>	<u>9.206</u>

## (a) Trabalhistas e previdenciários

Em 31 de março de 2014, a Companhia e suas controladas mantêm provisão de R\$1.545 (R\$1.210 em 31 de dezembro de 2013), cujos riscos foram avaliados com probabilidade de perda provável pelos assessores legais.

Para os riscos previdenciários, a Companhia mantêm a provisão de R\$2.284 em 31 de março de 2014 (R\$2.267 em 31 de dezembro de 2013) de acordo com a recomendação de seus assessores legais externos, que estimam que a probabilidade de perda, em eventual demanda, é provável.

## (b) Tributários

- 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\$3.390 (R\$3.344 em 31 de dezembro de 2013), que estão depositados em juízo e provisionados, tendo em vista que a chance de perda de tais processos é avaliada como provável.

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

O processo da CPMF sobre pagamentos ao exterior foi julgado de forma desfavorável à controlada Sierra Investimentos em caráter definitivo. Essa decisão não representará nenhum desembolso para a Companhia, tendo em vista que as custas judiciais já foram pagas e não há condenação a honorários de sucumbência por se tratar de mandado de segurança. Atualmente, a controlada Sierra Investimentos aguarda a conversão em renda do depósito judicial, no montante de R\$1.294, para extinção do crédito tributário.

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

(c) Cíveis

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

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

A Companhia e suas controladas estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis, trabalhistas e previdenciários surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo risco de perda avaliado como possível. O montante desses processos, em 31 de março de 2014, é de R\$40.957 (R\$70.695 em 31 de dezembro de 2013).

Os principais processos estão descritos a seguir:

- a) A controlada Pátio Sertório promove ação contra a empreiteira responsável pela construção do Manauara Shopping. Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais, objetivando o recebimento de indenização por inexecução e vícios na construção do empreendimento. Em conexão com o referido processo ativo, a controlada Pátio Sertório é parte passiva de um processo movido pela mesma empresa, que tem por objetivo o recebimento da quantia atualizada de R\$25.752, pela execução da obra desse empreendimento. Atualmente é aguardado julgamento em primeira instância.
- b) A controlada Pátio Londrina é parte em um procedimento arbitral movido contra a empreiteira responsável pela construção do Boulevard Londrina Shopping com o objetivo de ver rescindido o contrato e apurar indenização por danos morais e materiais pelo não cumprimento do cronograma da obra e, conseqüentemente, pelo atraso na inauguração do empreendimento; do outro lado, a empreiteira requer indenização por danos morais, materiais e lucros cessantes.

No dia 25 de fevereiro de 2014, foi proferida a sentença final no referido procedimento arbitral. Em síntese, o Tribunal acolheu parcialmente os pedidos feitos de parte a parte e autorizou expressamente a compensação de valores ao final do procedimento. Nesse ponto, consignamos que apesar de a sentença não fixar o montante final de algumas condenações, que serão liquidadas em breve por meio de procedimento específico, acreditamos que ao final poderá haver um encontro de valores do qual não resultará a obrigação de pagamento em quantia relevante por parte da Companhia.

Atualmente, a controlada Pátio Londrina aguarda a liquidação da sentença para apurar os valores dependentes de liquidação e o cálculo da condenação em despesas e honorários.

Depósitos judiciais

A composição dos depósitos judiciais é como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>	<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>
Trabalhistas e previdenciários	-	-	455	454
Tributários	2.095	2.094	3.800	3.782
Cíveis	-	-	<u>7.162</u>	<u>7.017</u>
Total	<u>2.095</u>	<u>2.094</u>	<u>11.417</u>	<u>11.253</u>

17. IMPOSTOS A RECOLHER

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recolher	2.253	2.745
IRRF	1.307	1.355
COFINS a recolher	449	1.355
PIS a recolher	97	304
Imposto Sobre Serviços - ISS a recolher	231	523
Outros	<u>26</u>	<u>200</u>
Total	<u>4.363</u>	<u>6.482</u>

18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONTROLADORA

18.1. Capital social

Em 31 de março de 2014 e 31 de dezembro de 2013, 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 Social, a Companhia está autorizada a aumentar seu capital social independentemente de reforma estatutária até o limite de R\$1.500.000, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará, em cada caso, a quantidade de ações a serem emitidas, o preço de emissão e as condições de subscrição e integralização.

A composição dos principais acionistas da Companhia em 31 de março de 2014 é como segue:

<u>Nome</u>	<u>Percentual</u>	<u>Quantidade de ações</u>
Sierra Brazil 1 BV	66,65%	50.933.104
Deutsche Bank	9,78%	7.472.946
Outros "free float"	<u>23,57%</u>	<u>18.017.781</u>
Total	<u>100,00%</u>	<u>76.423.831</u>

A Diretoria irá propor ao Conselho de Administração o aumento de capital, mediante a utilização de parte da reserva de retenção de lucros no valor mínimo de R\$47.539.

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

Em 31 de março de 2014, a Companhia possui um saldo de R\$80.115 correspondente a reserva de ágio, líquido de gastos com emissões de ações, a qual representa o valor excedente pago pelos acionistas na emissão de ações.

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

#### 18.3. Reserva legal

De acordo com o previsto no artigo 193 da Lei nº 6.404/76, 5% do lucro líquido do exercício deverá ser utilizado para constituição de reserva legal que não pode exceder 20% do capital social. Em 31 de março de 2014, a Companhia mantém o montante de R\$41.591 a título de reserva legal.

#### 18.4. Reserva de lucros a realizar

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

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

Em 31 de março de 2014, a Companhia possui o montante de R\$107.225 referente à reserva de lucros a realizar.

#### 18.5. Reserva de retenção de lucros

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

Em 31 de março de 2014, a Companhia possui o montante de R\$1.003.814 referente à reserva de retenção de lucros.

#### 18.6. Dividendos

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

Em 31 de março de 2014, a Companhia possui R\$34.772, registrado no passivo circulante, a título de dividendos mínimos obrigatórios referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

### 18.7. Lucro por ação

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

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

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/03/13</u>
Lucro líquido do período atribuível aos proprietários da Companhia	15.126	19.307
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	<u>76.424</u>	<u>76.424</u>
Lucro básico e diluído por ação - R\$	<u>0,20</u>	<u>0,25</u>

### 18.8. Gastos com emissão de ações

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

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/03/13</u>
Receita operacional bruta:		
Aluguel	67.117	54.270
Receita de serviços	5.797	4.860
Receita de estacionamento	7.531	6.921
Estrutura técnica	4.131	6.277
Outras receitas	<u>803</u>	<u>330</u>
Total	<u>85.379</u>	<u>72.658</u>
Deduções:		
Impostos sobre aluguéis e serviços	(4.402)	(4.860)
Descontos e abatimentos	<u>(6.637)</u>	<u>(3.058)</u>
Total	<u>(11.039)</u>	<u>(7.918)</u>
Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outros	<u>74.340</u>	<u>64.740</u>

## 20. DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/03/13</u>	<u>31/03/14</u>	<u>31/03/13</u>
Depreciações e amortizações	-	-	663	658
Pessoal	43	107	8.702	8.028
Serviços externos	636	741	2.662	2.418
Custo de ocupação (lojas vagas)	-	-	5.858	1.463
Custos de acordos contratuais com lojistas	-	-	2.429	899
Constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	1.728	363
Aluguel	-	-	686	635
Outros	<u>77</u>	<u>77</u>	<u>2.454</u>	<u>2.033</u>
Total	<u>756</u>	<u>925</u>	<u>25.182</u>	<u>16.497</u>
Classificado como:				
Custo dos aluguéis e serviços prestados	-	-	18.383	11.840
Despesas gerais e administrativas	756	925	6.799	4.657

## 21. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/03/13</u>	<u>31/03/14</u>	<u>31/03/13</u>
Receitas financeiras:				
Juros de aplicações financeiras	6.584	5.389	10.097	10.223
Ganho decorrente de ajuste das debêntures em uma contabilização de “hedge” de valor justo	581	-	581	-
Outras	<u>1.718</u>	<u>46</u>	<u>2.441</u>	<u>830</u>
	<u>8.883</u>	<u>5.435</u>	<u>13.119</u>	<u>11.053</u>
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos e financiamentos	-	-	(13.777)	(6.633)
Juros sobre as debêntures	(11.531)	(10.278)	(11.531)	(10.278)
Perda com derivativos em contabilização de “hedge” de valor justo	(1.395)	-	(1.395)	-
Outras	<u>(19)</u>	<u>(24)</u>	<u>(841)</u>	<u>(807)</u>
	<u>(12.945)</u>	<u>(10.302)</u>	<u>(27.544)</u>	<u>(17.718)</u>
Total, líquido	<u>(4.062)</u>	<u>(4.867)</u>	<u>(14.425)</u>	<u>(6.665)</u>

## 22. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

## a) Imposto de renda e contribuição social diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/14	31/03/13	31/03/14	31/03/13
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	15.152	19.997	34.672	42.492
Alíquota vigente	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de despesa de imposto de renda e contribuição social, de acordo com a alíquota vigente	(5.152)	(6.799)	(11.788)	(14.447)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre as diferenças permanentes:				
Equivalência patrimonial	6.851	8.827	256	247
Outras diferenças permanentes	-	-	(88)	(124)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais:				
Diferenças temporárias	-	-	(639)	303
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	(1.725)	(2.718)	(890)	(3.078)
Efeito da tributação das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido	-	-	956	367
Efeito da tributação diferenciada dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II (*)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.960</u>	<u>5.068</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social às alíquotas efetivas	<u>(26)</u>	<u>(690)</u>	<u>(7.233)</u>	<u>(11.664)</u>
Alíquota efetiva - %	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>21</u>	<u>27</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 por 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:

	Consolidado	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	12.463	8.249
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	1.794	1.767
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	1.410	2.174
Outras provisões temporárias	1.067	(9)
Varição do valor justo de propriedades para investimento	<u>(487.998)</u>	<u>(482.488)</u>
Total do imposto de renda e da contribuição social - diferidos	<u>(471.264)</u>	<u>(470.307)</u>
No ativo não circulante	<u>5.147</u>	<u>5.036</u>
No passivo não circulante	<u>(476.411)</u>	<u>(475.343)</u>

O saldo de créditos, no total de R\$21.881 em 31 de março de 2014, deverá ser realizado no período de até dez anos, como demonstrado a seguir:

<u>Ano</u>	<u>Consolidado</u>
A partir de 1º de abril de 2014	361
2015	-
2016	268
2017	1.707
2018	2.963
2019 - 2021	<u>16.582</u>
Total	<u>21.881</u>

Em 31 de março de 2014, a Companhia possui R\$27.706 de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social sobre os quais não foram constituídos imposto de renda e contribuição social diferidos, pois a expectativa de realização não é provável, com base em estudos e projeções internas.

## 23. PARTES RELACIONADAS

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

Os saldos patrimoniais e as transações entre partes relacionadas, em 31 de março de 2014, 31 de dezembro de 2013 e 31 de março de 2013, são os seguintes:

Finalidade	Controladora		Consolidado		
	31/03/14	31/12/13	31/03/14	31/12/13	
<b>Balanco patrimonial</b>					
Ativo circulante-					
Empresas ligadas:					
Condomínio Shopping Center Penha	(a)	-	-	106	110
Condomínio Civil Center Shopping São Bernardo	(a)	-	-	433	420
Condomínio Tivoli Shopping Center	(a)	-	-	60	64
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(a)	-	-	158	143
Condomínio Franca Shopping Center	(a)	-	-	5	58
Condomínio Parque Dom Pedro Shopping	(a)	-	-	357	633
Total (*)		-	-	1.119	1.428
Ativo não circulante-					
Empresas controlada-					
Pátio Uberlândia	(d)	-	20.129	-	-
Empresas ligadas:					
Condomínio Manauara Shopping	(b)	-	-	313	341
Boulevard Londrina Shopping	(b)	-	-	5.045	3.561
Passeio das Águas Shopping	(b)	-	-	4.945	1.889
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(b)	-	-	933	933
Condomínio Uberlândia Shopping	(b)	-	-	3.786	2.712
Total		-	20.129	15.022	9.436
Passivo circulante-					
Empresas ligadas-					
Parque D. Pedro I BV SARL	(c)	-	-	2.267	2.330
Total		-	-	2.267	2.330
<b>Resultado</b>					
Receita operacional-					
Empresas ligadas:					
Condomínio Shopping Center Penha	(a)	-	-	336	316
Condomínio Civil Center Shopping São Bernardo	(a)	-	-	271	262
Condomínio Tivoli Shopping Center	(a)	-	-	147	140
Condomínio Franca Shopping Center	(a)	-	-	114	107
Condomínio Boavista Shopping	(a)	-	-	228	220
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(a)	-	-	415	395
Condomínio Parque Dom Pedro Shopping	(a)	-	-	801	711
Condomínio Campo Limpo Shopping	(a)	-	-	226	206
Condomínio Manauara Shopping	(a)	-	-	476	453
Condomínio Uberlândia Shopping	(a)	-	-	319	68
Boulevard Londrina Shopping	(a)	-	-	343	-
Passeio das Águas Shopping	(a)	-	-	447	-
Total		-	-	4.123	2.878
Receita financeira-					
Empresa controlada-					
Pátio Uberlândia	(d)	294	-	-	-
Total		294	-	-	-
Receita financeira-					
Empresas ligadas:					
Condomínio Manauara Shopping	(b)	-	-	8	-
Boulevard Londrina Shopping	(b)	-	-	68	41
Passeio das Águas Shopping	(b)	-	-	98	-
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(b)	-	-	-	41
Condomínio Uberlândia Shopping	(b)	-	-	68	25
Total		-	-	242	107

- (\*) Incluído no saldo de contas a receber, líquidas, e outros créditos.
- (a) Refere-se a receitas dos serviços executados pela controlada Unishopping Consultoria Ltda., decorrente da administração dos encargos comuns e do fundo de promoção dos referidos condomínios. Essas receitas estão registradas na rubrica “Receita de serviços”, conforme divulgado na nota explicativa nº 19.
- (b) Referem-se aos empréstimos a condomínios descritos na nota explicativa nº 7.
- (c) Rendimentos a distribuir dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II. A empresa ligada Parque D. Pedro I BV SARL possui 27,6% e 15,9%, respectivamente, das cotas dos referidos Fundos. Esse saldo está classificado na rubrica “Rendimentos a distribuir”.
- (d) Refere-se a operação de mútuo entre a Companhia e sua controlada Pátio Uberlândia, para aquisição do terreno para a expansão do Franca Shopping, o valor da operação é de R\$19.550, pago em parcela única em 20 de fevereiro de 2014. A atualização é calculada pela variação de 103% do CDI.

## 24. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

Portanto, os segmentos reportáveis da Companhia de acordo com a “IFRS 8 - Segment Report” e o pronunciamento técnico CPC 22 – Informações por Segmento 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 a locações de espaços a lojistas e outros espaços comerciais, como “stands” de venda, locação de espaços comerciais para publicidade e promoção, exploração de estacionamento e taxa de cessão de direitos de utilização de espaço imobiliário (estrutura técnica).

#### (i) Ativo por segmento

	Consolidado - 31/03/14		
	<u>Desenvolvimento e gerenciamento</u>	<u>Investimento</u>	<u>Total</u>
Ativo	<u>29.959</u>	<u>4.491.598</u>	<u>4.521.557</u>
	Consolidado - 31/12/13		
	<u>Desenvolvimento e gerenciamento</u>	<u>Investimento</u>	<u>Total</u>
Ativo	<u>32.996</u>	<u>4.497.041</u>	<u>4.530.037</u>

## (ii) Resultado por segmento

	Consolidado - 31/03/14			
	<u>Desenvolvimento e gerenciamento</u>	<u>Investimento</u>	<u>Eliminação intersegmentos</u>	<u>Total</u>
Receita bruta	12.044	79.582	(6.247)	85.379
Deduções:				
Impostos e contribuições	(1.698)	(2.704)	-	(4.402)
Descontos e abatimentos	-	(6.637)	-	(6.637)
Total	<u>(1.698)</u>	<u>(9.341)</u>	<u>-</u>	<u>(11.039)</u>
Receita operacional líquida	10.346	70.241	(6.247)	74.340
Custos e despesas administrativas e gerais	<u>(9.202)</u>	<u>(22.227)</u>	<u>6.247</u>	<u>(25.182)</u>
Resultado operacional ajustado	<u>1.144</u>	<u>48.014</u>	<u>-</u>	<u>49.158</u>
	Consolidado - 31/03/13			
	<u>Desenvolvimento e gerenciamento</u>	<u>Investimento</u>	<u>Eliminação intersegmentos</u>	<u>Total</u>
Receita bruta	10.658	67.799	(5.799)	72.658
Deduções:				
Impostos e contribuições	(1.522)	(3.338)	-	(4.860)
Descontos e abatimentos	-	(3.058)	-	(3.058)
Total	<u>(1.522)</u>	<u>(6.396)</u>	<u>(5.799)</u>	<u>(7.918)</u>
Receita operacional líquida	9.136	61.403	(5.799)	64.740
Custos e despesas administrativas e gerais	<u>(8.627)</u>	<u>(13.669)</u>	<u>5.799</u>	<u>(16.497)</u>
Resultado operacional ajustado	<u>509</u>	<u>47.734</u>	<u>-</u>	<u>48.243</u>

## 25. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

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

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

d) Debêntures: parte é classificada como outros passivos financeiros e parte é classificada como valor justo pelo resultado.

Os valores contábeis e de mercado dos instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas, em 31 de março de 2014 e 31 de dezembro de 2013, são como segue:

#### Na controladora

<u>Natureza</u>	<u>Classificação</u>	Hierarquia do <u>valor justo</u>	31/03/14		31/12/13	
			<u>Contábil</u>	<u>Valor justo</u>	<u>Contábil</u>	<u>Valor justo</u>
Ativo:						
Caixa e equivalentes de caixa	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	230.297	230.297	282.783	282.783
Depósitos judiciais	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	2.095	2.095	2.094	2.094
Partes relacionadas	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	-	-	20.129	20.129
Passivo:						
Debêntures	Outros passivos financeiros	Nível 2	265.723	272.106	273.125	266.906
Debêntures	Valor justo pelo resultado	Nível 2	56.913	56.913	58.035	58.035
Fornecedores nacionais	Outros passivos financeiros	Nível 2	9	9	57	57
Instrumento financeiro derivativo	Valor justo pelo resultado	Nível 2	3.223	3.223	1.828	1.828

#### No consolidado

<u>Natureza</u>	<u>Classificação</u>	Hierarquia do <u>valor justo</u>	31/03/14		31/12/13	
			<u>Contábil</u>	<u>Valor justo</u>	<u>Contábil</u>	<u>Valor justo</u>
Ativo:						
Caixa e equivalentes de caixa	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	397.180	397.180	424.431	424.431
Contas a receber	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	48.192	48.192	54.255	54.255
Aplicações financeiras vinculadas	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	6.655	6.655	6.124	6.124
Empréstimos aos condomínios	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	15.022	15.022	9.436	9.436
Depósitos judiciais	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	11.417	11.417	11.253	11.253
Passivo:						
Empréstimos e financiamentos	Outros passivos financeiros	Nível 2	572.849	572.849	571.663	571.663
Debêntures	Outros passivos financeiros	Nível 2	265.723	272.106	273.125	266.906
Debêntures	Valor justo pelo resultado	Nível 2	56.913	56.913	58.035	58.035
Fornecedores nacionais	Outros passivos financeiros	Nível 2	40.249	40.249	49.812	49.812
Instrumento financeiro derivativo	Valor justo pelo resultado	Nível 2	3.223	3.223	1.828	1.828

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

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

### 25.1 Risco de crédito

A base de clientes da Companhia é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Companhia monitora permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída 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.

### 25.2 Risco de variação de preço

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

### 25.3 Risco de taxa de juros

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

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

Tipo de instrumento	Data de início	Data de vencimento	Nocional R\$ (mil)	Taxa ativa	Taxa passiva	Valor justo		
						Ponta ativa	Ponta passiva	R\$ (mil)
“Swap”	22/08/2013	15/02/2019	54.500	IPCA + 6,25% a.a.	CDI + 1,24% a.a.	<u>57.575</u>	<u>60.798</u>	<u>(3.223)</u>

A referida operação de “swap” foi designada pela Companhia como uma operação de “hedge accounting” de valor justo. O valor justo das debêntures, que é objeto da operação de “swap”, totaliza uma perda de R\$2.561 (vide nota explicativa nº 13).

### 25.4 Risco de câmbio

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

### 25.5 Gestão do risco de capital

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

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

### Índice de endividamento

O índice de endividamento em 31 de março de 2014 e em 31 de dezembro de 2013 é como segue:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/12/13</u>
Dívida (a)	895.485	902.823
Caixa e equivalentes de caixa	<u>(397.180)</u>	<u>(424.431)</u>
Dívida líquida (caixa líquido)	498.305	478.392
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora (b)	2.245.737	2.230.611
Índice de endividamento líquido	22,19%	21,45%

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

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

## 25.6 Gestão do risco de liquidez

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

### Tabelas do risco de liquidez e juros

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

31 de março de 2014	Taxa de juros efetiva média ponderada	Menos de um mês	De um a três meses	De três meses a um ano	De um a cinco anos	Mais de cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos	9,84%	9.921	19.738	87.370	389.451	310.504	816.984
Debêntures	12,18%	-	-	28.547	466.164	-	494.711

Análise de sensibilidade suplementar sobre instrumentos financeiros, conforme Instrução CVM 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 considerada. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e/ou nos fluxos de caixa futuros da Companhia e de suas controladas, conforme descrito a seguir:

- Cenário-base: manutenção nos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 31 de março de 2014.
- Cenário adverso: deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de março de 2014.
- Cenário remoto: deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de março de 2014.

Premissas

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

<u>Premissas</u>	Cenário-base (*)	Cenário adverso	Cenário remoto
Deterioração da taxa do CDI:			
Aplicações financeiras	11,14%	8,36%	5,57%
Empréstimos, financiamentos e debêntures e instrumentos financeiros derivativos “swap”	11,14%	13,93%	16,71%
Deterioração da TR-			
Empréstimos e financiamentos	0,39%	0,49%	0,59%
Deterioração do IPCA:			
Debêntures	6,30%	7,88%	9,45%
Instrumentos financeiros derivativos “swap”	6,30%	4,73%	3,15%

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	44.091	33.068	22.045
Empréstimos e financiamentos	Taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	2.197	2.746	3.295
Empréstimos e financiamentos	Taxa de juros	Aumento da TR	1.708	2.145	2.583
Debêntures	Taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	10.639	13.298	15.958
Debêntures	Índice de inflação	Aumento do IPCA	12.884	16.104	19.325
Instrumentos financeiros derivativos “swap”	Índice de inflação e taxa de juros	Aumento da taxa do CDI e redução do IPCA	3.171	5.789	8.407

(\*) 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. COBERTURA DE SEGUROS

Em 31 de março de 2014, a cobertura de seguros é como segue:

<u>Modalidade</u>	<u>Importância segurada - R\$</u>
Responsabilidade civil (operações de shopping center)	265.275
Compreensivo de incêndio comum	1.825.054
Lucros cessantes	253.515
Vendaval/fumaça	127.456

## 27. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Os gastos com remuneração dos administradores durante os trimestres findos em 31 de março de 2014 e de 2013 são os seguintes:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/03/13</u>
Salários e encargos	707	886
Remuneração variável	495	538
Benefícios	<u>78</u>	<u>78</u>
Total	<u>1.280</u>	<u>1.502</u>

Esses valores estão registrados na rubrica “Custo dos alugueis e serviços prestados”, no resultado do período.

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

Em 31 de março de 2014, o saldo da rubrica “Provisão para remuneração variável”, no montante de R\$1.647 (R\$1.469 em 31 de dezembro de 2013), classificada no passivo não circulante, inclui somente remuneração variável (bônus por desempenho) dos diretores da Companhia.

Adicionalmente, de acordo com a Assembleia Geral Ordinária de 29 de abril de 2014, o limite da remuneração global dos Conselheiros e Diretores para o exercício de 2014 é de R\$10.000.

## 28. INFORMAÇÕES SUPLEMENTARES DOS FLUXOS DE CAIXA

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/14</u>	<u>31/03/13</u>
Juros capitalizados nas propriedades para investimento em construção (vide notas explicativas nº 12 e nº 14)	-	3.566
Aumento do saldo de fornecedores relacionado a propriedades para investimento em construção	-	5.844

## 29. COMPROMISSOS

Com o advento da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que determina o tratamento fiscal aplicável aos rendimentos auferidos por fundos de investimento imobiliário, o administrador do Fundo de Investimento Imobiliário I, Banco Ourinvest S.A., deixou de reter o IRRF sobre os rendimentos distribuídos a determinado cotista sediado no Brasil. Considerando que o conteúdo e o alcance dessa Lei foram objeto de consulta na Receita Federal iniciada pelo Banco Ourinvest S.A., a controlada Sierra Investimentos comprometeu-se, através de um acordo com o referido

Banco, datado de 29 de outubro de 2009, a constituir uma aplicação financeira custodiada, a fim de fazer face a uma eventual exigibilidade do tributo não retido. Nessa mesma data foi firmado um acordo entre o Parque D. Pedro 1 BV SARL (sociedade luxemburguesa pertencente ao mesmo grupo econômico da Companhia) e a Sierra Investimentos, por meio do qual o Parque D. Pedro 1 BV SARL se compromete a compensar a Sierra Investimentos por todo e qualquer risco associado à não retenção do referido imposto pelo Banco Ourinvest S.A.

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

Em 31 de dezembro de 2013, a controlada Sierra Investimentos possui R\$833 a receber do Banco Ourinvest S.A. a título do compromisso firmado no dia 29 de outubro de 2009. Esse recebível está registrado na rubrica “Outros créditos”, no ativo não circulante (vide nota explicativa nº 5). Adicionalmente, a controlada Sierra Investimentos possui um saldo, em 31 de março de 2014, de R\$6.655 (R\$6.124 em 31 de dezembro de 2013) em aplicações financeiras vinculadas no ativo não circulante.

### 30. EVENTOS SUBSEQUENTES

No dia 28 de abril de 2014, a DDR Corp., acionista controladora final da DDR Luxembourg SARL e da DDR Luxembourg II SARL, concluiu a operação de venda de ações de sua propriedade, representativas de 50% do capital social da Sonae Sierra Brazil BV SARL, empresa detentora indireta de 66,65% do capital social da Companhia para o Sr. Alexander Otto e suas empresas afiliadas.

### 31. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

A conclusão da elaboração das informações contábeis intermediárias foi aprovada pela Diretoria em 12 de maio de 2014.

---