

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	15
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	18
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	47
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	86
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2013
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	76.423.831
Preferenciais	0
Total	76.423.831
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	2.451.139	2.438.690
1.01	Ativo Circulante	325.508	341.858
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	318.041	336.241
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.390	5.600
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.390	5.600
1.01.06.01.01	Impostos a Recuperar	7.390	5.600
1.01.07	Despesas Antecipadas	77	15
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	0	2
1.01.08.03	Outros	0	2
1.02	Ativo Não Circulante	2.125.631	2.096.832
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.999	2.664
1.02.01.06	Tributos Diferidos	0	690
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	690
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	1.999	1.974
1.02.01.09.03	Depósito Judicial	1.999	1.974
1.02.02	Investimentos	2.123.631	2.094.168
1.02.02.01	Participações Societárias	2.123.631	2.094.168
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.123.631	2.094.168
1.02.03	Imobilizado	1	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	2.451.139	2.438.690
2.01	Passivo Circulante	30.400	41.571
2.01.02	Fornecedores	41	6
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	41	6
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	3.423	14.603
2.01.04.02	Debêntures	3.423	14.603
2.01.05	Outras Obrigações	26.936	26.962
2.01.05.02	Outros	26.936	26.962
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	26.748	26.748
2.01.05.02.04	Outras Obrigações	188	214
2.02	Passivo Não Circulante	309.730	305.417
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	307.736	303.449
2.02.01.02	Debêntures	307.736	303.449
2.02.04	Provisões	1.994	1.968
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.994	1.968
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Cíveis, Tributários, Trabalhistas e Previdenciários	1.994	1.968
2.03	Patrimônio Líquido	2.111.009	2.091.702
2.03.01	Capital Social Realizado	997.866	997.866
2.03.02	Reservas de Capital	80.115	80.115
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	96.198	96.198
2.03.02.07	Gastos com Emissões de Ações	-16.083	-16.083
2.03.04	Reservas de Lucros	1.013.721	1.013.721
2.03.04.01	Reserva Legal	30.293	30.293
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	88.334	88.334
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	895.094	895.094
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	19.307	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	24.864	20.907
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-925	-754
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-174	-199
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-174	-199
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	25.963	21.860
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	24.864	20.907
3.06	Resultado Financeiro	-4.867	2.485
3.06.01	Receitas Financeiras	5.435	6.635
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.302	-4.150
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	19.997	23.392
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-690	-1.346
3.08.01	Corrente	0	-925
3.08.02	Diferido	-690	-421
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	19.307	22.046
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	19.307	22.046
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,25000	0,29000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,25000	0,29000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
4.01	Lucro Líquido do Período	19.307	22.046
4.03	Resultado Abrangente do Período	19.307	22.046

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-14.699	6.280
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-12.833	5.684
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	19.307	22.046
6.01.01.02	Atualização monetária sobre provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	26	28
6.01.01.03	Imposto de renda e contribuição social diferidos	690	421
6.01.01.04	Imposto de renda e contribuição social	0	925
6.01.01.05	Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures e compra de ativo	10.278	4.124
6.01.01.06	Equivalência patrimonial	-25.963	-21.860
6.01.01.07	Juros pagos	-17.171	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.866	596
6.01.02.01	Impostos a recuperar	-1.790	1.157
6.01.02.02	Despesas antecipadas	-62	13
6.01.02.03	Depósitos judiciais	-25	-28
6.01.02.04	Outros	2	0
6.01.02.05	Fornecedores nacionais	35	516
6.01.02.06	Impostos a recolher	0	-1.187
6.01.02.07	Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	0	1
6.01.02.08	Outras obrigações	-26	124
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-3.501	0
6.02.01	Aquisição de imobilizado	-1	0
6.02.02	Aumento de capital em controladas e coligada	-3.500	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	293.373
6.03.01	Debêntures emitidas	0	300.000
6.03.02	Gastos na emissão de debêntures	0	-6.627
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-18.200	299.653
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	336.241	125.834
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	318.041	425.487

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	997.866	80.115	1.013.721	0	0	2.091.702
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	997.866	80.115	1.013.721	0	0	2.091.702
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	19.307	0	19.307
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	19.307	0	19.307
5.07	Saldos Finais	997.866	80.115	1.013.721	19.307	0	2.111.009

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	997.866	80.115	865.417	0	0	1.943.398
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	997.866	80.115	865.417	0	0	1.943.398
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	22.046	0	22.046
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	22.046	0	22.046
5.07	Saldos Finais	997.866	80.115	865.417	22.046	0	1.965.444

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-818	-717
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-818	-717
7.03	Valor Adicionado Bruto	-818	-717
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-818	-717
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	31.398	28.495
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	25.963	21.860
7.06.02	Receitas Financeiras	5.435	6.635
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	30.580	27.778
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	30.580	27.778
7.08.01	Pessoal	89	30
7.08.01.01	Remuneração Direta	89	30
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	882	1.552
7.08.02.01	Federais	882	1.552
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	10.302	4.150
7.08.03.01	Juros	10.302	4.150
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	19.307	22.046
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	19.307	22.046

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	4.074.778	4.069.681
1.01	Ativo Circulante	645.920	736.779
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	596.398	681.976
1.01.03	Contas a Receber	26.944	33.605
1.01.06	Tributos a Recuperar	18.280	16.456
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	18.280	16.456
1.01.06.01.01	Impostos a Recuperar	18.280	16.456
1.01.07	Despesas Antecipadas	191	53
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.107	4.689
1.02	Ativo Não Circulante	3.428.858	3.332.902
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	50.638	49.197
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	4.620	4.065
1.02.01.01.03	Aplicações Financeiras Vinculadas	4.620	4.065
1.02.01.03	Contas a Receber	14.802	13.656
1.02.01.03.01	Clientes	13.008	12.215
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.794	1.441
1.02.01.06	Tributos Diferidos	20.003	20.693
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	20.003	20.693
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	11.213	10.783
1.02.01.09.03	Depósitos Judiciais	10.380	9.950
1.02.01.09.04	Outros Ativos	833	833
1.02.02	Investimentos	3.369.890	3.276.625
1.02.02.01	Participações Societárias	28.456	28.530
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.341.434	3.248.095
1.02.03	Imobilizado	4.498	3.495
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.498	3.495
1.02.04	Intangível	3.832	3.585
1.02.04.01	Intangíveis	3.832	3.585

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	4.074.778	4.069.681
2.01	Passivo Circulante	197.732	276.021
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.100	9.755
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.100	9.755
2.01.01.02.01	Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	10.100	9.755
2.01.02	Fornecedores	29.298	31.460
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	29.298	31.460
2.01.03	Obrigações Fiscais	6.139	65.412
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.139	65.412
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	6.139	65.412
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	53.910	65.262
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	50.487	50.659
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	50.487	50.659
2.01.04.02	Debêntures	3.423	14.603
2.01.05	Outras Obrigações	98.285	104.132
2.01.05.02	Outros	98.285	104.132
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	26.748	26.748
2.01.05.02.04	Outras Obrigações	10.451	15.865
2.01.05.02.05	Estrutura Técnica	6.744	6.863
2.01.05.02.06	Contas a Pagar - compra de ativo	49.861	49.491
2.01.05.02.07	Rendimentos a Distribuir	4.481	5.165
2.02	Passivo Não Circulante	1.180.749	1.116.418
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	750.214	682.118
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	442.478	378.669
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	442.478	378.669
2.02.01.02	Debêntures	307.736	303.449
2.02.02	Outras Obrigações	45.551	53.020
2.02.02.02	Outros	45.551	53.020
2.02.02.02.03	Estrutura Técnica	21.198	24.101
2.02.02.02.04	Contas a Pagar - compra de ativo	24.353	28.919
2.02.03	Tributos Diferidos	374.873	370.641
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	374.873	370.641
2.02.04	Provisões	10.111	10.639
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.206	9.439
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	9.206	9.439
2.02.04.02	Outras Provisões	905	1.200
2.02.04.02.04	Provisão Remuneração Variável	905	1.200
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.696.297	2.677.242
2.03.01	Capital Social Realizado	997.866	997.866
2.03.02	Reservas de Capital	80.115	80.115
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	96.198	96.198
2.03.02.07	Gastos com Emissão de Ações	-16.083	-16.083
2.03.04	Reservas de Lucros	1.013.721	1.013.721
2.03.04.01	Reserva Legal	30.293	30.293
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	88.334	88.334
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	895.094	895.094

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	19.307	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	585.288	585.540

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	64.740	56.626
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-11.840	-9.598
3.03	Resultado Bruto	52.900	47.028
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-3.743	-5.886
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.657	-5.451
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.257	0
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais Líquidas	1.257	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.069	-1.297
3.04.05.01	Tributárias	-1.069	-858
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais Líquidas	0	-439
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	726	862
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	49.157	41.142
3.06	Resultado Financeiro	-6.665	2.520
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	42.492	43.662
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-11.664	-11.327
3.08.01	Corrente	-6.742	-9.846
3.08.02	Diferido	-4.922	-1.481
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	30.828	32.335
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	30.828	32.335
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	19.307	22.046
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	11.521	10.289
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,25000	0,29000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,25000	0,29000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	30.828	32.335
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	30.828	32.335
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	19.307	22.046
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	11.521	10.289

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-45.809	43.798
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-29.060	43.592
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	30.828	32.335
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	658	439
6.01.01.03	Valor residual do ativo imobilizado vendido	90	0
6.01.01.04	Resultado apurado na venda e/ou baixa de propriedades para investimento e outros	0	325
6.01.01.05	Receita de aluguel a faturar	-841	-331
6.01.01.06	Provisão para créditos de liquidação duvidosa	363	446
6.01.01.07	Provisão (Reversão) para Riscos Cíveis, Tributários, Trabalhistas e Previdenciários	-421	189
6.01.01.08	Atualização monetária sobre provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	205	189
6.01.01.09	Provisão para remuneração variável	538	585
6.01.01.10	Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.922	1.481
6.01.01.11	Imposto de renda e contribuição social	6.742	9.846
6.01.01.12	Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures e compra de ativo	17.676	10.781
6.01.01.13	Equivalência patrimonial	-726	-862
6.01.01.14	Juros pagos	-26.884	-7.426
6.01.01.15	Impostos pagos	-62.210	-4.405
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-16.749	206
6.01.02.01	Contas a receber	6.346	3.020
6.01.02.02	Empréstimos aos condomínios	-353	21
6.01.02.03	Impostos a recuperar	-1.824	2.208
6.01.02.04	Adiantamentos a fornecedores	0	-36
6.01.02.05	Despesas antecipadas	-138	357
6.01.02.06	Depósitos judiciais	-430	-6.165
6.01.02.07	Outros	582	1.865
6.01.02.08	Fornecedores nacionais	-8.006	-2.125
6.01.02.09	Impostos a recolher	-3.805	-5.893
6.01.02.10	Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	-488	103
6.01.02.11	Estrutura técnica	-3.022	2.110
6.01.02.12	Pagamento de contingências	-17	0
6.01.02.13	Outras obrigações	-5.594	4.741
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-85.502	-34.262
6.02.01	Aplicações financeiras vinculadas	-555	-479
6.02.02	Aquisição ou construção de propriedades para investimento	-83.929	-44.929
6.02.03	Aquisição de imobilizado	-1.338	-149
6.02.04	Aumento de intangível	-480	-667
6.02.06	Recebimentos pela venda de propriedades de investimento	0	11.514
6.02.07	Dividendos recebidos	800	448
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	45.733	330.832
6.03.01	Debêntures emitidas	0	300.000
6.03.02	Gastos na emissão de debêntures	0	-6.627
6.03.03	Captação de empréstimos e financiamentos	71.825	55.578

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
6.03.04	Empréstimos e financiamentos pagos - principal	-9.069	-2.338
6.03.05	Pagamento de contas a pagar - compra de ativo	-4.566	-4.566
6.03.06	Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliários - minoritários	-12.457	-11.215
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-85.578	340.368
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	681.976	390.918
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	596.398	731.286

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	997.866	80.115	1.013.721	0	0	2.091.702	585.540	2.677.242
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	997.866	80.115	1.013.721	0	0	2.091.702	585.540	2.677.242
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-11.773	-11.773
5.04.08	Dividendos destinados na operação do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	0	0	0	0	0	0	-11.773	-11.773
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	19.307	0	19.307	11.521	30.828
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	19.307	0	19.307	11.521	30.828
5.07	Saldos Finais	997.866	80.115	1.013.721	19.307	0	2.111.009	585.288	2.696.297

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	997.866	80.115	865.417	0	0	1.943.398	486.997	2.430.395
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	997.866	80.115	865.417	0	0	1.943.398	486.997	2.430.395
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	9.053	9.053
5.04.08	Dividendos destinados na operação do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	0	0	0	0	0	0	9.053	9.053
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	22.046	0	22.046	10.289	32.335
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	22.046	0	22.046	10.289	32.335
5.07	Saldos Finais	997.866	80.115	865.417	22.046	0	1.965.444	506.339	2.471.783

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
7.01	Receitas	167.381	182.248
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	72.328	60.977
7.01.02	Outras Receitas	95.416	121.717
7.01.02.01	Receitas relativas a construção de propriedades para investimentos e imobilizado	95.086	121.307
7.01.02.02	Outras Receitas	330	410
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-363	-446
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-103.700	-128.664
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-6.332	-3.532
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-97.368	-125.132
7.03	Valor Adicionado Bruto	63.681	53.584
7.04	Retenções	-658	-439
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-658	-439
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	63.023	53.145
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	11.779	14.452
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	726	862
7.06.02	Receitas Financeiras	11.053	13.590
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	74.802	67.597
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	74.802	67.597
7.08.01	Pessoal	6.790	5.466
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.965	4.732
7.08.01.02	Benefícios	484	529
7.08.01.03	F.G.T.S.	341	205
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	18.831	17.965
7.08.02.01	Federais	18.206	17.159
7.08.02.03	Municipais	625	806
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	18.353	11.831
7.08.03.01	Juros	17.718	11.070
7.08.03.02	Aluguéis	635	761
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	30.828	32.335
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	19.307	22.046
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	11.521	10.289



RESULTADOS 1T13

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Carlos Alberto Correa

CFO e Diretor de Relações com Investidores

Murilo Hyai

Gerente de Relações com Investidores

Rodrigo da Silva

Analista de Relações com Investidores

Website: www.sonaesierrabrasil.com.br/ri

E-mail: ribrasil@sonaesierra.com

Telefone: +55 (11) 3371 4188

TELECONFERÊNCIAS 1T13

Português

9 de maio de 2013

10:00 am (BR) | 9:00 am (US ET) | 2:00 pm (GMT)

Telefone: +55 (11) 2188 0155

Inglês

9 de maio de 2013

11:30 am (BR) | 10:30 am (US ET) | 3:30 pm (GMT)

Telefone (Nova Iorque): +1 (646) 843 6054

Telefone (Londres): +44 (203) 051 6929

Release de Resultados

1T13

**SONAE SIERRA
BRASIL**

SONAE SIERRA BRASIL ANUNCIA EBITDA AJUSTADO DE R\$ 49,8 MILHÕES NO 1T13, UM AUMENTO DE 19,0% COMPARADO AO 1T12 E MARGEM EBITDA AJUSTADA DE 76,9%

São Paulo, 8 de maio de 2013 – A Sonae Sierra Brasil S.A. (BM&FBovespa: SSB3), uma das maiores incorporadoras, proprietárias e administradoras de shopping centers do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2013 (1T13).

DESTAQUES

- A receita líquida totalizou R\$ 64,7 milhões no 1T13, aumento de 14,4% em comparação ao 1T12.
- O EBITDA ajustado totalizou R\$ 49,8 milhões no 1T13, crescimento de 19,0% ante o mesmo período do ano passado. A margem de EBITDA ajustado atingiu 76,9% no trimestre.
- O FFO ajustado somou R\$ 36,4 milhões no 1T13 com margem de 56,2%.
- O NOI totalizou R\$ 64,0 milhões no 1T13, um aumento de 17,4% em comparação ao 1T12.
- O aluguel nas mesmas lojas (SSR) apresentou em 1T13 um crescimento de 11,8% comparado ao 1T12.
- As vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 6,1% no 1T13 sobre o 1T12.
- As vendas totais dos nossos 8 shopping centers alcançaram R\$ 837 milhões no trimestre, aumento de 13,1% sobre o 1T12.
- No dia 3 de maio de 2013 a Sonae Sierra Brasil inaugurou o Boulevard Londrina Shopping, o primeiro shopping da Companhia na proeminente região sul do Brasil.

Release de Resultados

1T13

SONAE SIERRA
BRASIL

DESEMPENHO FINANCEIRO E OPERACIONAL

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	1T13	1T12	Δ
Receita Líquida	64,7	56,6	14,4%
EBITDA	49,8	41,4	20,2%
EBITDA Ajustado	49,8	41,9	19,0%
Margem EBITDA Ajustado	76,9%	74,0%	296 bps
FFO	36,4	34,1	6,6%
FFO Ajustado	36,4	34,6	5,3%
Margem FFO Ajustado	56,2%	61,1%	-486 bps
NOI	64,0	54,5	17,4%
Margem NOI	94,4%	95,0%	-67 bps
Indicadores Operacionais	1T13	1T12	Δ
ABL Total (mil m²)	322,5	402,5	-19,9%
ABL Própria (mil m²)	231,6	254,0	-8,8%
Número de Shoppings	8	11	-27,3%
Vendas (R\$ milhões)	836,7	739,5	13,1%
Vendas/m² (méd. mensal)	943,0	833,4	13,1%
Ocupação	97,2%	98,5%	-126 bps
Custo de Ocupação (% Vendas)	9,3%	9,1%	12 bps
SSS /m² (mês)	1.057,8	996,6	6,1%
SSR /m² (mês)	64,7	57,9	11,8%
Pagamentos em Atraso (25 dias)*	3,1%	2,6%	47 bps

* Excluindo-se o Uberlândia Shopping, a taxa de inadimplência foi de 2,6% no trimestre

Release de Resultados

1T13

**SONAE SIERRA
BRASIL**

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

No primeiro trimestre de 2013, a Sonae Sierra Brasil continuou a alcançar sólidos resultados operacionais e financeiros.

As vendas totais nos nossos oito shoppings em operação apresentaram aumento de 13,1% em relação ao 1T12, enquanto as vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 6,1% e, mais importante, o aluguel nas mesmas lojas (SSR) cresceu 11,8%, atestando o forte desempenho dos ativos do portfólio. A taxa de ocupação de nosso portfólio era de 97,2% ao final do trimestre.

Os indicadores financeiros também foram expressivos no 1T13. A receita líquida consolidada somou R\$ 64,7 milhões, um aumento de 14,4% sobre 1T12 e o NOI cresceu 17,4%, totalizando R\$ 64,0 milhões no 1T13. O EBITDA ajustado totalizou R\$ 49,8 milhões, um aumento de 19,0% sobre o 1T12, com margem de 76,9%, em comparação aos 74,0% registrado em 1T12. O FFO ajustado totalizou R\$ 36,4 milhões no trimestre, um acréscimo de 5,3% em relação ao 1T12.

Em 3 de maio de 2013, o Boulevard Londrina Shopping, primeiro shopping da Companhia na proeminente região sul do Brasil, foi aberto ao público. O shopping inaugurou com 88% da ABL comercializada, adicionando 47,8 mil m² de ABL ao portfólio da Sonae Sierra Brasil. A localização do shopping no centro de Londrina, sua arquitetura singular e forte mix de lojas deverão atuar como pontos-chaves para direcionar o Boulevard Londrina Shopping a ser o shopping dominante na cidade à época de sua maturação.

A construção do Passeios das Águas em Goiânia continua dentro do cronograma e com inauguração prevista para o quarto trimestre de 2013. Além disso, continuamos a procurar oportunidades de crescimento, através de desenvolvimentos de *greenfields*, expansões e M&A, mantendo uma abordagem disciplinada em nossa estratégia de investimento e reafirmando nosso comprometimento em elevar o desempenho de nosso portfólio, dando continuidade à criação de valor para nossos acionistas.

A Administração

Release de Resultados

1T13

SONAE SIERRA
BRASIL

PORTFÓLIO NO 1T13

Ao final de março de 2013, nosso portfólio era composto por oito shopping centers em operação, totalizando 322,5 mil m² de ABL total e 231,6 mil m² de ABL própria, assim como 2 projetos *greenfields*: (i) Boulevard Londrina Shopping, que inaugurou em 3 de maio de 2013; e (ii) Passeio das Águas Shopping, totalizando 125,9 mil m² de ABL.

Shopping Centers em Operação	Cidade	Lojas	ABL (mil m ²)	Participação	ABL Própria (mil m ²)	Índice de ocupação por área (%)
Shopping MetrÓpole	São Bernardo do Campo (SP)	181	28,6	100,0%	28,6	99,6%
Franca Shopping	Franca (SP)	106	18,6	76,9%	14,3	99,5%
Parque D. Pedro⁽¹⁾	Campinas (SP)	400	121,3	51,0%	61,9	96,9%
Boavista Shopping	São Paulo (SP)	147	15,9	100,0%	15,9	94,0%
Shopping Plaza Sul	São Paulo (SP)	221	23,3	60,0%	14,0	99,2%
Shopping Campo Limpo	São Paulo (SP)	149	22,3	20,0%	4,5	99,2%
Manauara Shopping	Manaus (AM)	230	46,6	100,0%	46,6	98,4%
Uberlândia Shopping	Uberlândia (MG)	215	45,8	100,0%	45,8	94,1%
Total		1.649	322,5	71,8%	231,6	97,2%
Total s/ Uberlândia Shopping						97,7%

(1) Para o cálculo do índice de ocupação foi desconsiderada área de 13.757 m² que está sendo preparada para novo lojista.

Projetos em Desenvolvimento	Cidade	ABL (mil m ²)	Participação	Inauguração Prevista
Boulevard Londrina Shopping⁽²⁾	Londrina (PR)	47,8	84,5% ⁽³⁾	Março de 2013
Passeio das Águas Shopping	Goiânia (GO)	78,1	100,0%	4T13
Total		125,9	94,1%	

(2) Shopping inaugurado em 03 de maio de 2013

(3) Participação considerando que o parceiro exerça na totalidade seus direitos no projeto

Release de Resultados

1T13

**SONAE SIERRA
BRASIL**

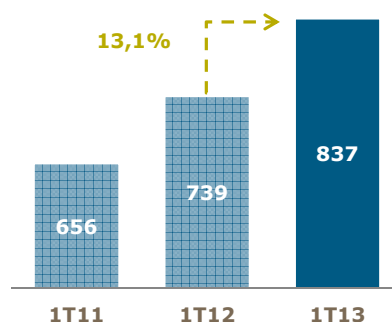
DESEMPENHO OPERACIONAL

Desempenho de vendas nos shopping centers

As vendas totais dos lojistas nos oito shopping centers em operação do portfólio da Sonae Sierra Brasil totalizaram R\$ 837 milhões no 1T13, aumento de 13,1% em relação ao 1T12. Considerando a participação correspondente da Companhia em cada shopping do portfólio, as vendas atingiram R\$ 596 milhões no trimestre, aumento de 18,2% sobre o 1T12.

Novamente, Franca Shopping, Manauara Shopping e Shopping Campo Limpo demonstraram crescimentos em vendas acima de 10% no 1T13. O forte desempenho do Franca Shopping foi auxiliado pela abertura de novas lojas no período, particularmente na praça de alimentação. O robusto crescimento das vendas no Manauara Shopping é principalmente atribuído à contínua maturação do shopping e sua crescente dominância na cidade de Manaus desde sua inauguração em 2009.

Vendas dos Lojistas (R\$ milhões)



Vendas por Shopping Center (R\$ mil)	1T13	1T12	Δ
Shopping Metrópole	73.695	72.754	1,3%
Franca Shopping	43.481	36.107	20,4%
Parque D. Pedro Shopping	292.709	291.466	0,4%
Boavista Shopping	59.296	56.853	4,3%
Shopping Plaza Sul	84.604	83.819	0,9%
Shopping Campo Limpo	66.764	59.087	13,0%
Manauara Shopping	161.676	139.411	16,0%
Uberlândia Shopping	54.485	-	-
Total	836.709	739.496	13,1%

Release de Resultados

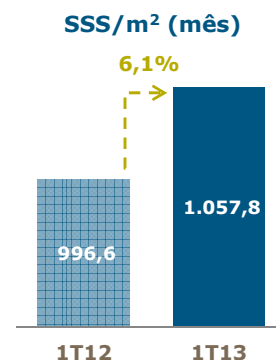
1T13

SONAE SIERRA
BRASIL

Vendas nas mesmas lojas (SSS)

As vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 6,1% no 1T13.

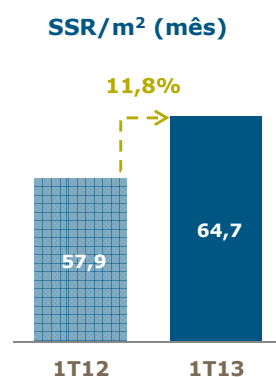
O SSS das lojas âncoras aumentou em 8,5% no 1T13, conduzido, particularmente, pelo Franca Shopping, Manauara Shopping e Shopping Campo Limpo.



Vendas nas mesmas lojas - SSS (por m ² /mês)	1T13	1T12	Δ
Satélites	1.538,1	1.461,4	5,2%
Âncoras	816,9	753,1	8,5%
Lazer	167,8	185,9	-9,8%
Total	1.057,8	996,6	6,1%

Aluguel nas mesmas lojas (SSR)

O aluguel nas mesmas lojas (SSR) alcançou expressivos 11,8% de aumento no 1T13 comparado ao mesmo período do ano passado. O SSR continuou a se beneficiar da combinação de altas taxas de ocupação, fortes *leasing spreads* e reajustes de inflação dos contratos de locação. No 1T13 o SSR foi positivamente impactado pelas novas locações no Parque D. Pedro, Campo Limpo e Manauara e pelas renovatórias em quase todo o portfólio da Sonae Sierra Brasil.



Aluguel nas mesmas lojas - SSR (por m ² / mês)	1T13	1T12	Δ
Satélites	119,0	105,8	12,5%
Âncoras	26,5	23,7	11,7%
Lazer	17,5	18,3	-4,3%
Total	64,7	57,9	11,8%

Release de Resultados

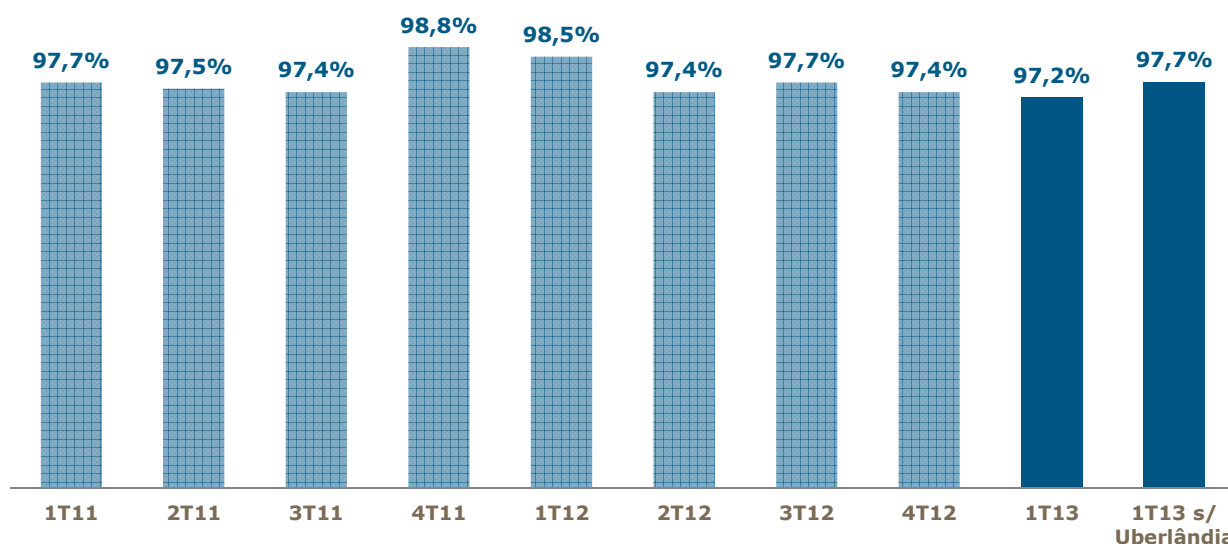
1T13

SONAE SIERRA BRASIL

Taxa de ocupação

A taxa de ocupação global em nossos shopping centers continua elevada, encerrando o trimestre em 97,2% da ABL. Excluindo-se o Uberlândia Shopping, inaugurado em março de 2012 e ainda em período de maturação, a taxa de ocupação do portfólio da Companhia totalizou 97,7%. Ao final do 1T13 quatro dos oito shoppings em operação estavam com taxas de ocupação de 99% ou acima.

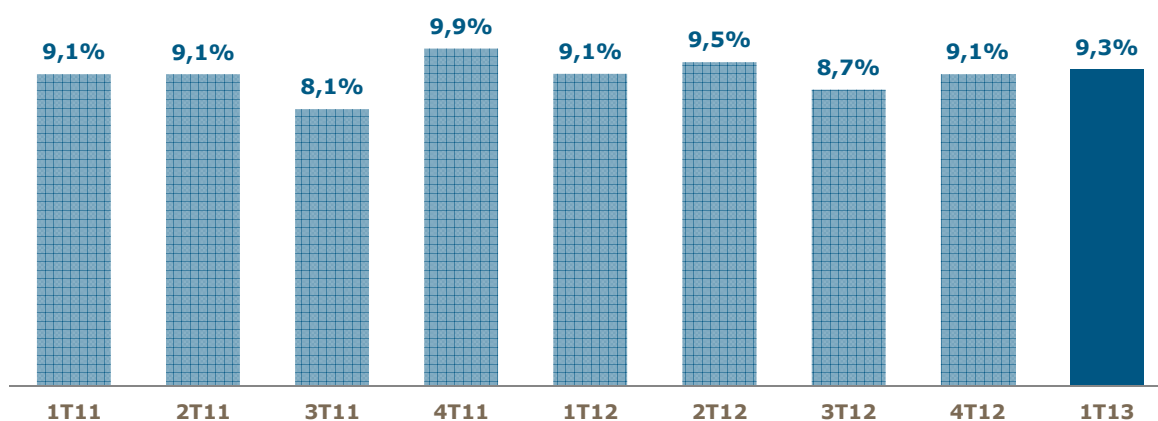
Taxa de Ocupação (% ABL)



Custo de ocupação

Os custos de ocupação no 1T13 representaram 9,3% das vendas nos shoppings da Sonae Sierra Brasil, ainda um dos menores custos de ocupação dentre as empresas listadas no Brasil.

Custo de Ocupação (%)



Release de Resultados

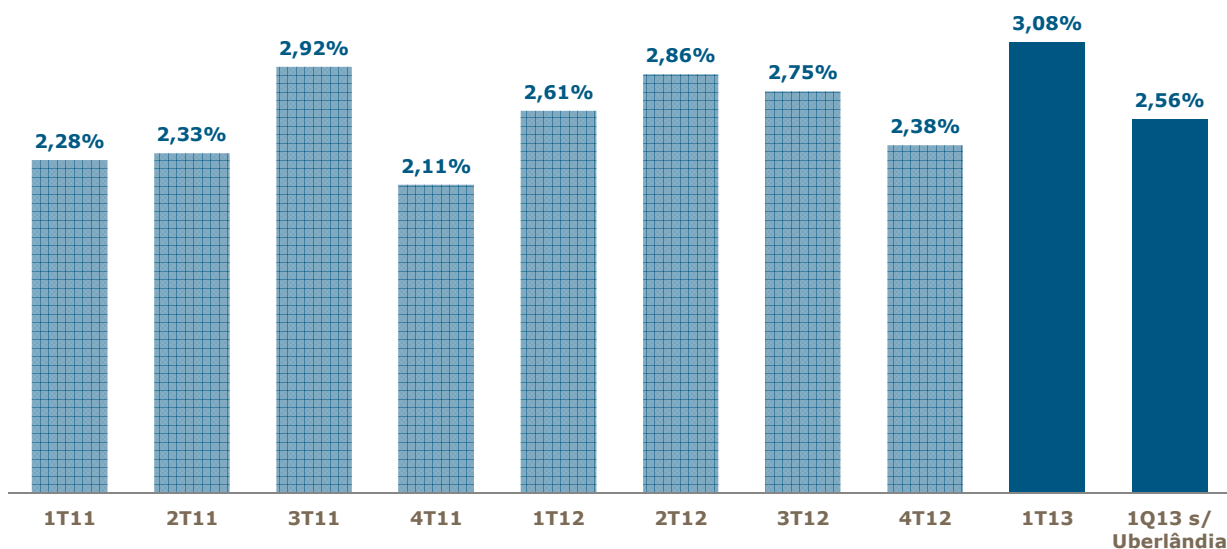
1T13

SONAE SIERRA BRASIL

Pagamentos em atraso (25 dias)

Os pagamentos em atraso encerraram o trimestre em 3,08%. Excluindo-se o Uberlândia Shopping, que ainda se encontra em fase de estabilização, a taxa de inadimplência foi de 2,56% no trimestre.

Pagamentos em atraso (25 dias)



Release de Resultados

1T13

SONAE SIERRA
BRASIL

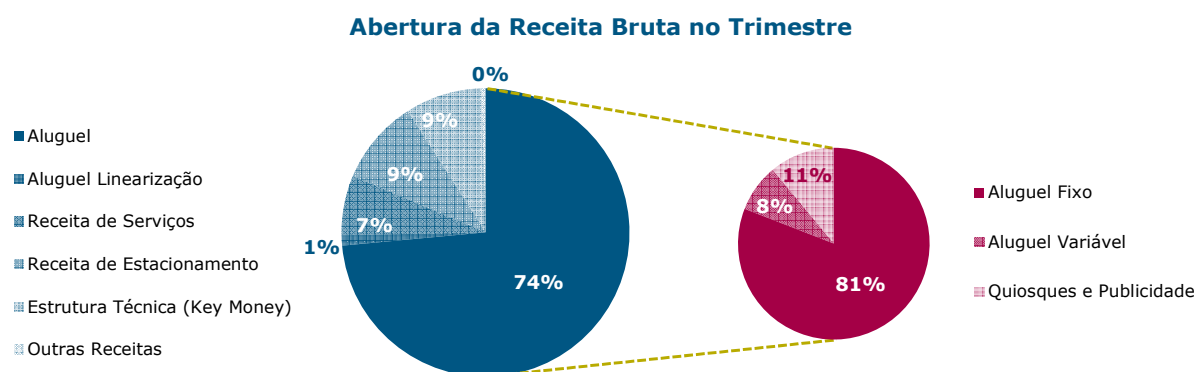
DESEMPENHO FINANCEIRO

Demonstrações Financeiras Consolidadas

As informações financeiras e operacionais abaixo são baseadas nas demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB e correspondem à comparação dos resultados obtidos no 1T13 com o mesmo período do ano anterior. Portanto, as demonstrações financeiras consolidadas incluem 100% dos resultados do Parque D. Pedro Shopping (apesar de a Sonae Sierra Brasil deter uma participação de 51% no empreendimento).

Receita

A receita bruta da Companhia totalizou R\$ 72,7 milhões no 1T13, um aumento de 18,4% quando comparada ao 1T12. Este aumento foi principalmente influenciado pelo crescimento das receitas de aluguel, estacionamento, estrutura técnica e serviços.



O aumento da receita de aluguel foi influenciado, mais uma vez, pela combinação de fortes *leasing spreads*, reajustes de inflação e baixa vacância em nossos shoppings. A inauguração do Uberlândia Shopping no fim de março de 2012 contribuiu não somente para o crescimento desta linha de receita, mas também para o aumento nas receitas de serviços, em comparação com o 1T12.

Release de Resultados

1T13

SONAE SIERRA
BRASIL

Receita (R\$ mil)	1T13	1T12	Δ
Aluguel	53.429	48.150	11,0%
Aluguel Linearização	841	342	145,9%
Receita de Serviços	4.860	4.048	20,1%
Receita de Estacionamento	6.921	5.780	19,7%
Estrutura Técnica (Key Money)	6.277	2.657	136,2%
Outras Receitas	330	410	-19,5%
Receita Bruta Total	72.658	61.387	18,4%

Custos e Despesas

Os custos e despesas totalizaram R\$ 16,5 milhões no 1T13, um acréscimo de 9,6% sobre o 1T12, influenciados principalmente pelos maiores custos com pessoal, custos com acordos contratuais e lojas vagas.

Custos com pessoal totalizaram R\$ 8,0 milhões no 1T13, 18,8% acima do mesmo período do ano passado, essencialmente em função dos reajustes salariais anuais e maiores provisões para remunerações variáveis, enquanto que os custos com acordos contratuais e com lojas vagas estão principalmente relacionados ao Uberlândia Shopping, que foi aberto no fim de março de 2012 e ainda se encontra em processo de maturação.

Por outro lado, despesas com serviços externos tiveram queda de 12,0% se comparado com o 1T12, conduzidas, em especial, por menores honorários advocatícios.

Custos e Despesas (R\$ mil)	1T13	1T12	Δ
Depreciações e amortizações	658	439	49,9%
Pessoal	8.028	6.756	18,8%
Serviços externos	2.418	2.749	-12,0%
Custo de ocupação (lojas vagas)	1.463	1.066	37,2%
Custos de acordos contratuais com lojistas	899	331	171,6%
Constituição (reversão) da provisão para créditos de liquidação duvidosa	363	446	-18,6%
Aluguel	635	761	-16,6%
Outros	2.033	2.501	-18,7%
Total	16.497	15.049	9,6%
<i>Classificado como:</i>			
Custos dos aluguéis e dos serviços prestados	11.840	9.598	23,4%
Despesas operacionais	4.657	5.451	-14,6%
Total	16.497	15.049	9,6%

Release de Resultados

1T13

SONAE SIERRA
BRASIL

Variações no Valor Justo de Propriedades para Investimento

A Sonae Sierra Brasil utiliza os padrões contábeis de acordo com o IFRS e uma entidade independente (Cushman & Wakefield) avalia nossas propriedades para investimento pelo valor justo de mercado. As avaliações são desempenhadas semestralmente (2T e 4T). Portanto, nenhuma mudança no valor justo das propriedades para investimento foi registrada no 1T13.

Resultado Financeiro Líquido

O resultado financeiro líquido consolidado no 1T13 foi uma despesa financeira líquida de R\$ 6,7 milhões, ante a uma receita financeira líquida de R\$ 2,5 milhões no mesmo período do ano passado. Esta variação pode ser atribuída principalmente pela maior alavancagem da Companhia no trimestre, incluindo as debêntures emitidas em março de 2012 no total de R\$ 300 milhões, resultando em uma maior despesa financeira para o 1T13. Além disso, os juros do empréstimo ao Uberlândia Shopping foram capitalizados durante a construção, passando a transitar como despesa desde a inauguração do shopping em março de 2012. As despesas financeiras no 1T13 foram 60,1% acima do 1T12, embora tenham ficado 16,4% abaixo do 4T12, uma vez que, no final de 2012, a Companhia renegociou contratos, baixando as taxas de juros sobre os empréstimos aos projetos *greenfield*.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	1T13	1T12	Δ
Receitas Financeiras	11.053	13.590	-18,7%
Despesas Financeiras	(17.718)	(11.070)	60,1%
Resultado Financeiro Total – Líquido	(6.665)	2.520	N/A

Lucro Líquido

O lucro líquido atribuível aos proprietários da controladora totalizou R\$ 19,3 milhões no 1T13, redução de 12,4% sobre o 1T12, principalmente devido a maiores despesas financeiras.

Resultado Operacional Líquido (NOI)

O NOI consolidado totalizou R\$ 64,0 milhões no 1T13, aumento de 17,4% sobre o 1T12, refletindo o desempenho positivo do nosso portfólio e a inauguração do Uberlândia Shopping.

Release de Resultados

1T13

**SONAE SIERRA
BRASIL**

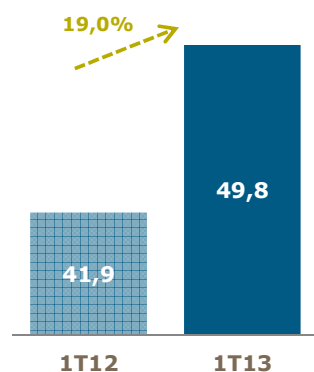
NOI (R\$ milhões)	1T13	1T12	Δ
Aluguel	54,3	48,5	11,9%
Estrutura Técnica (Key Money)	6,3	2,7	136,2%
Receita de Estacionamento	6,9	5,8	19,7%
Outras Receitas	0,3	0,4	-19,4%
Total Receitas	67,8	57,3	18,2%
(-) Custos operacionais	(3,8)	(2,8)	34,1%
NOI	64,0	54,5	17,4%
Margem NOI	94,4%	95,0%	-67 bps

EBITDA e FFO

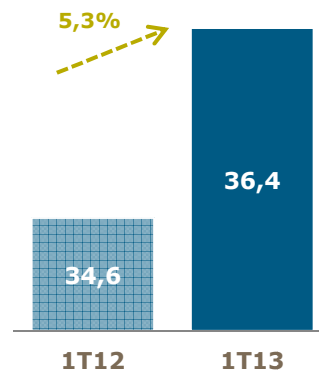
No 1T13, o forte desempenho de nossos shoppings em operação, assim como a abertura do Uberlândia Shopping ao final do 1T12, impactaram positivamente o EBITDA ajustado, que totalizou R\$ 49,8 milhões, 19,0% acima do registrado no 1T12, com uma sólida margem de 76,9%.

O FFO ajustado totalizou R\$ 36,4 milhões no 1T13, um aumento de 5,3% ante ao 1T12. A margem do FFO ajustado no trimestre foi de 56,2%.

EBITDA Ajustado (R\$ Milhões)



FFO Ajustado (R\$ Milhões)



A reconciliação do lucro operacional antes dos resultados financeiros com o EBITDA ajustado e o FFO ajustado é apresentada abaixo:

Release de Resultados

1T13

SONAE SIERRA BRASIL

Reconciliação do EBITDA Ajustado e FFO Ajustado			
(R\$ milhões)	1T13	1T12	Δ
Receita Líquida	64,7	56,6	14,4%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	49,2	41,0	19,8%
Depreciação e amortização	0,7	0,4	75,0%
EBITDA	49,8	41,4	20,2%
Ganho com valor justo de prop. para investimentos	0,0	-	N/A
Despesas/(receitas) não recorrentes	-	0,4	N/A
EBITDA ajustado	49,8	41,9	19,0%
EBTIDA ajustado Margem	76,9%	74,0%	296 bps
EBITDA	49,8	41,4	20,2%
Resultado financeiro líquido	(6,7)	2,5	N/A
Imposto de renda e contribuição social correntes	(6,7)	(9,8)	-31,5%
FFO	36,4	34,1	6,6%
Ganho com valor justo de prop. para investimentos	0,0	-	N/A
Despesas/(receitas) não recorrentes	-	0,4	N/A
FFO ajustado	36,4	34,6	5,3%
FFO ajustado Margem	56,2%	61,1%	-486 bps

Caixa, equivalente de caixa e dívida financeira

O caixa e equivalentes de caixa, que são compostos por caixa, depósitos bancários e investimentos financeiros totalizaram R\$ 596,4 milhões ao final do 1T13, decréscimo de 12,5% em relação ao 4T12, principalmente devido ao capex investido nos projetos em desenvolvimento, Boulevard Londrina e Passeio das Águas. O caixa está disponível para que seja investido em oportunidades de crescimento compatíveis com a estratégia de crescimento da Companhia e, por enquanto, foram alocadas em aplicações financeiras de baixo risco e curto prazo, em bancos com classificação de grau de investimento, a uma taxa média de 102,8% do CDI.

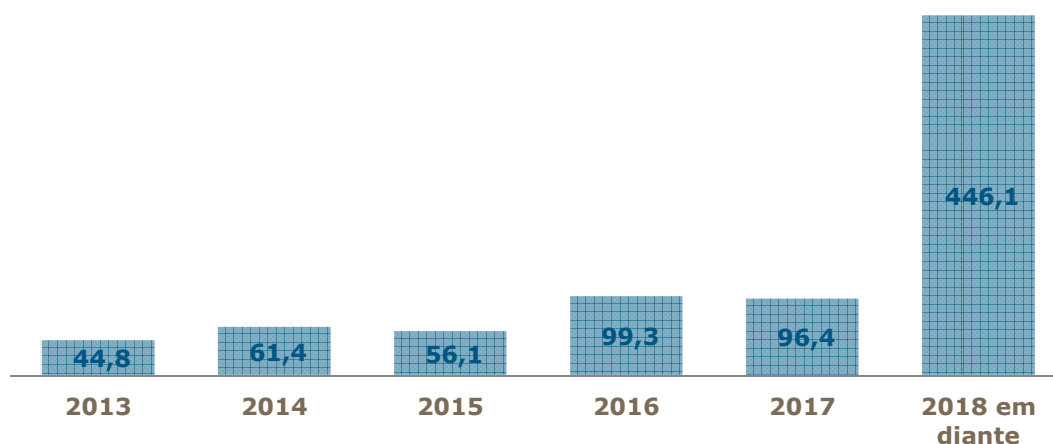
A dívida financeira total da Companhia, considerando os montantes já sacados dos bancos atingiu R\$ 804,1 milhões ao final do 1T13, e o cronograma de amortização correspondente está apresentado abaixo:

Release de Resultados

1T13

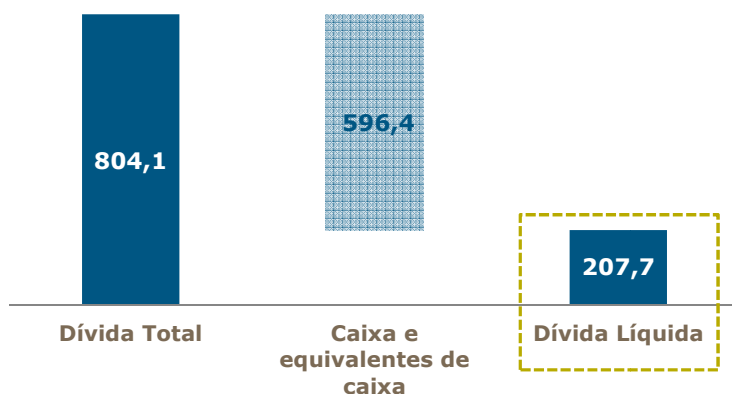
**SONAE SIERRA
BRASIL**

Cronograma de Amortização da Dívida Financeira (R\$ milhões)

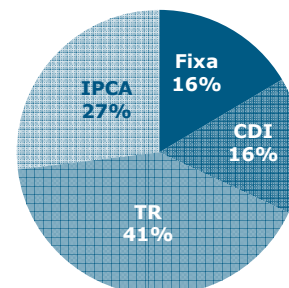


Não considera dívidas relacionadas com aquisição de ativos.

Dívida Financeira Líquida (R\$ milhões)



Perfil do Endividamento



Levando em conta nosso gerenciável e prudente grau de endividamento, seu perfil de longo-prazo e nosso fluxo de caixa operacional, acreditamos que a Companhia está bem posicionada, em termos de capital, para financiar seu plano de crescimento.

Considerando os financiamentos contratados pela Companhia, incluindo os montantes que ainda serão sacados, a dívida contratada total seria de R\$ 914 milhões ao final do 1T13.

Release de Resultados

1T13

SONAE SIERRA
BRASIL

Financiamentos Contratados	Montante Comprometido (R\$ milhões)	Duração (anos)	Taxa	Saldo em 31/03/13 (R\$ milhões)
Capital de Giro	20	5	CDI + 2,85%	12
Capital de Giro	27	6	CDI + 3,30%	18
Manauara Shopping	112	12	8,50%	132
Metrópole Shopping - Expansão	53	8	TR + 10,30%	49
Uberlândia Shopping	81,2	15	TR + 9,70%	77
Boulevard Londrina Shopping	120	15	TR + 9,70%	105
Passeio das Águas Shopping	200	12	TR + 9,70%	99
Debêntures - 1ª série	95	5	CDI + 0,96%	99
Debêntures - 2ª série	205	7	IPCA + 6,25%	212
Total	914			804
Média		10,2	10,12%	

Considerando TR a 0% a.a., CDI a 6,9% a.a. e IPCA a 6,59% em 31 de março de 2013

Informações Gerenciais

De acordo com as práticas e políticas contábeis adotadas no Brasil e com o IFRS, a Companhia consolida 100% do Parque D. Pedro Shopping apesar de deter 51% desse shopping. Considerando a relevância deste shopping para os resultados da Companhia, preparamos informações gerenciais pró-forma com a consolidação proporcional do Parque D. Pedro Shopping (ver página 26). Os resultados operacionais de acordo com essa metodologia estão apresentados abaixo:

Reconciliação do EBITDA e FFO			
(Considerando 51% do PDP) (R\$ milhões)	1T13	1T12	Δ
Receita Líquida	52,8	45,1	17,2%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	37,8	31,1	21,7%
Depreciação e amortização	0,7	0,4	75,0%
EBITDA	38,5	31,5	22,2%
Ganho com valor justo de prop. para investimentos	-	-	N/A
Despesas/(receitas) não recorrentes	-	0,4	N/A
EBITDA ajustado	38,5	31,8	20,8%
Margem EBITDA ajustado	72,8%	70,6%	219 bps
EBITDA	38,5	31,5	22,2%
Resultado financeiro líquido	(6,8)	2,3	N/A
Imposto de renda e contribuição social correntes	(6,7)	(9,8)	-31,5%
FFO	25,0	23,9	4,5%
Ganho com valor justo de prop. para investimentos	-	-	N/A
Despesas/(receitas) não recorrentes	-	0,4	N/A
FFO ajustado	25,0	24,3	2,8%
FFO ajustado Margem	47,3%	53,9%	-659 bps

INAUGURAÇÃO DO BOULEVARD LONDRINA SHOPPING

Em 3 de maio de 2013, a Sonae Sierra Brasil inaugurou seu nono shopping no portfólio atual, adicionando 40,4 mil m² à ABL própria da Sonae Sierra Brasil.

Com 47,8 mil m² de ABL, o Boulevard Londrina Shopping é o primeiro empreendimento da Companhia na proeminente Região Sul do Brasil. O shopping está localizado na região central de Londrina, segunda maior cidade do estado do Paraná, e faz parte do Complexo Marco Zero, um complexo multiuso que também inclui uma loja Leroy Merlin já em operação, além de um hotel, torres residenciais e comerciais e um teatro municipal, atualmente em fase de construção, há tempos esperado pela comunidade e que certamente se tornará o centro da vida cultural da cidade e região.

O Boulevard Londrina Shopping possui 216 lojas, incluindo um moderno cinema Cinemark com 7 salas. O shopping inaugurou com 88% de sua ABL comercializada, com um mix diversificado de lojas conhecidas nacionalmente, tais como Renner, Marisa, Riachuelo, Magazine Luiza, Centauro, Kalunga, Arezzo, Artex, Hering, Havaianas, O Boticário, Siberian, Vivara, World Tennis, McDonald's, Burger King e Subway. Adicionalmente, o shopping traz novidades a Londrina, dentre as quais: Walmart, Magic Games, Saraiva, Luigi Bertolli, Damyller, Star Point, Montana Grill e Spoleto. O shopping possui também 2.400 vagas de estacionamento.

A inigualável localização no centro da cidade, seu projeto arquitetônico singular e seu forte mix de lojas deverão ser fatores chave na consolidação do Boulevard Londrina Shopping como o shopping dominante da cidade nos próximos anos.



Boulevard Londrina – Vista Aérea

Release de Resultados

1T13

**SONAE SIERRA
BRASIL**



Boulevard Londrina – Fachada



Boulevard Londrina – Interior



Boulevard Londrina Shopping

Inauguração	05/03/2013
ABL (mil m ²)	47,8
Participação ⁽¹⁾	84,5%
Número de lojas	216
Taxa de comercialização (% ABL)	88%
Investimento bruto	R\$ 320 milhões

(1) Participação considerando que o parceiro exerça na totalidade seus direitos no projeto.

PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

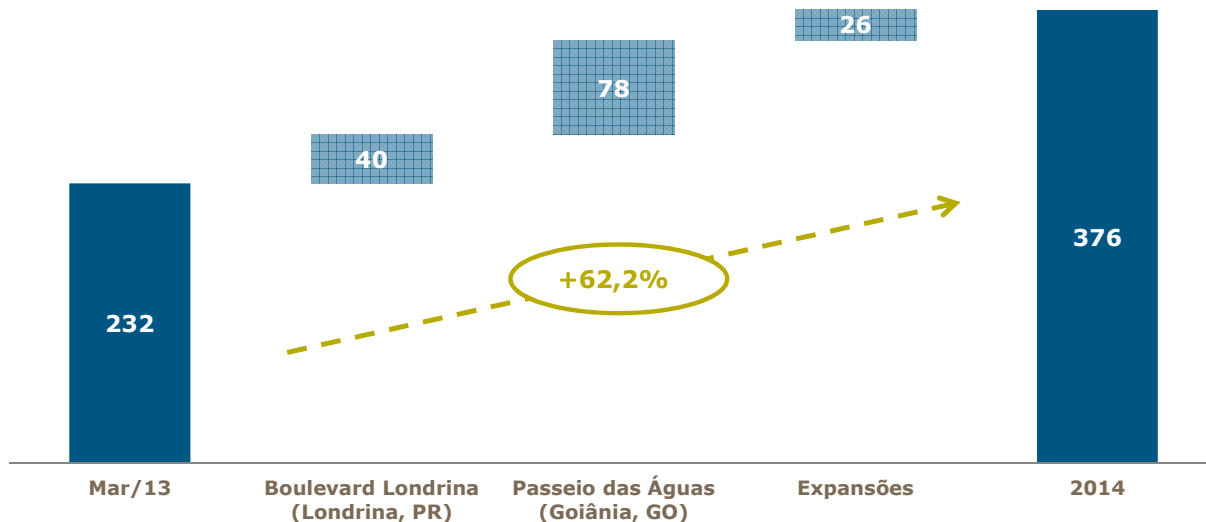
A Sonae Sierra Brasil, ao final de março de 2013, possuía um *pipeline* composto por dois grandes projetos *greenfield* (incluindo o Boulevard Londrina, inaugurado em 03 de maio de 2013, conforme acima mencionado) e três expansões, que devem aumentar a ABL própria da Companhia em 62,2%, totalizando 376 mil m² até o final de 2014. Adicionalmente, a Companhia teve uma resposta positiva da prefeitura para aumentar a capacidade construtiva do Parque D. Pedro (para um projeto multiuso e expansão do shopping) e também já iniciou os processos para a aprovação dos projetos de expansão do Metrópole e Franca, que devem ser iniciadas em 2013.

Release de Resultados

1T13



Crescimento da ABL própria (em milhares de m²)



Projetos Greenfield

Passeio das Águas Shopping

O shopping está localizado na região norte de Goiânia, a capital e mais importante cidade do estado de Goiás, terá 78,1 mil m² de ABL, mais de 260 lojas, cinema com 8 salas e estacionamento com 4.000 vagas. A construção do Passeio das Águas Shopping está dentro do cronograma, tendo sido iniciada em setembro de 2011, e está dentro do cronograma para inauguração no 4T13. Atualmente, 72% da ABL total já está comercializada.



Obras do projeto do Passeio das Águas



Ilustração do projeto do Passeio das Águas

Release de Resultados

1T13

SONAE SIERRA
BRASIL

PASSEIO DAS ÁGUAS
 SHOPPING

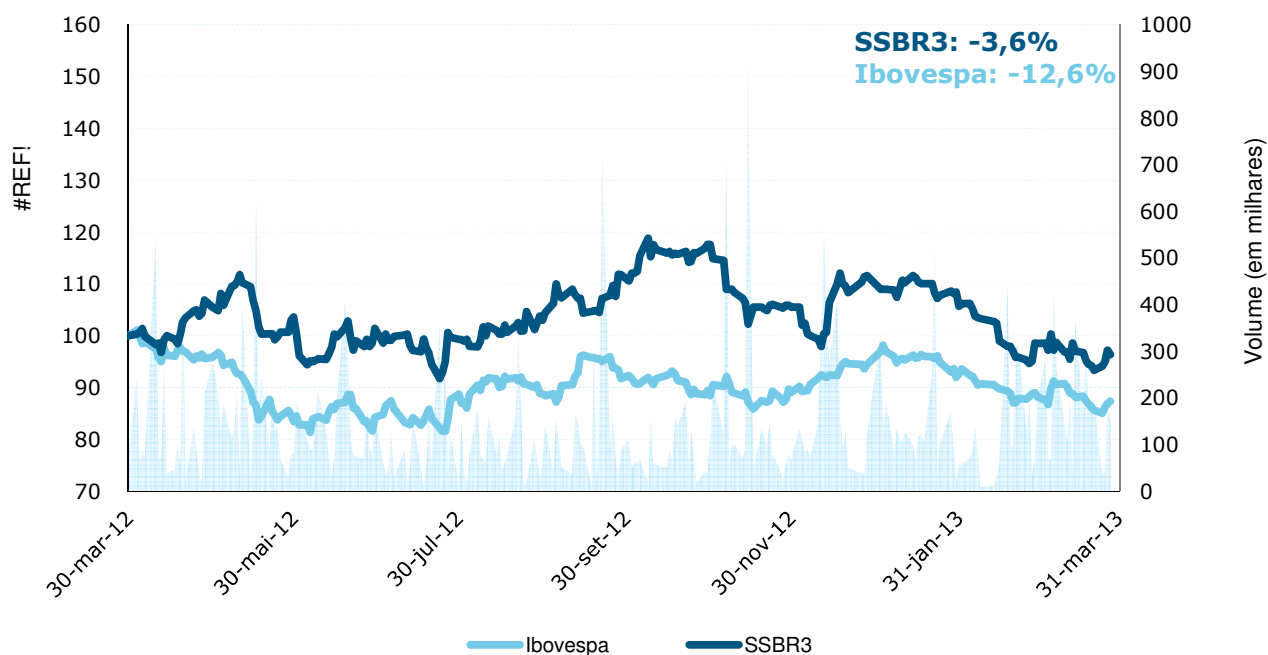
Passeio das Águas Shopping

Inauguração	4T13
ABL (mil m ²)	78,1
Participação	100,0%
Número de lojas	267
Taxa de comercialização (% ABL)	72%
Investimento bruto à data	R\$ 293 milhões

DESEMPENHO DO VALOR DAS AÇÕES

As ações da Sonae Sierra Brasil (BM&FBovespa: SSBR3) encerraram o 1T13 a R\$ 27,85, uma queda LTM de 3,6%. Sobre o mesmo período, o índice Ibovespa teve uma desvalorização de 12,6%.

Sonae Sierra Brasil (SSBR3) vs. IBOVESPA LTM

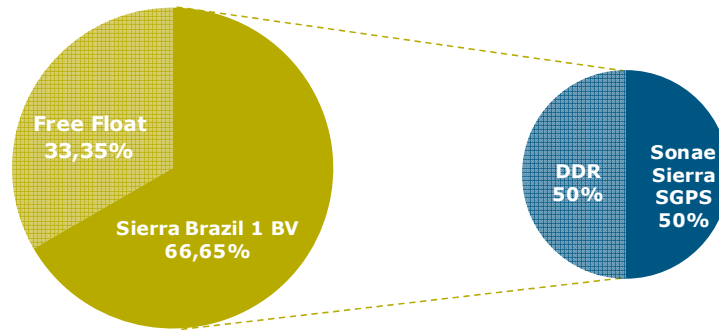


Release de Resultados

1T13



Composição Acionária



Release de Resultados

1T13

**SONAE SIERRA
BRASIL**

GLOSSÁRIO

ABL (Área Bruta Locável): Equivalente à soma de toda a área disponível para locação nos shopping centers.

BM&FBOVESPA: BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

Pagamentos em atraso: O montante total dos aluguéis vencidos há mais de 25 dias de atraso, dividido pelo montante total dos aluguéis do mesmo período.

EBITDA: Lucro operacional antes do resultado financeiro + depreciação e amortização.

EBITDA Ajustado: EBITDA ajustado pelo valor justo das propriedades para investimento e efeitos de receitas e despesas não recorrentes.

Fluxo de Caixa Operacional (FFO): EBITDA +/- resultado financeiro líquido - imposto de renda e contribuição social.

Fluxo de Caixa Operacional Ajustado (FFO Ajustado): FFO ajustado pelo valor justo das propriedades para investimento e efeitos de receitas e despesas não recorrentes.

IFRS: *International Financial Reporting Standards* ou Normas Internacionais de Contabilidade.

IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.

Lojas Âncora ou Âncoras Grandes: Lojas conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do Shopping Center.

Lojas Satélite ou Satélites: Pequenas lojas, sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Lojas Âncora e destinadas ao comércio em geral.

Resultado Operacional Líquido (NOI): Receita bruta dos shoppings (sem incluir receita de serviços) + resultado do estacionamento - despesas operacionais dos shoppings - provisão para devedores duvidosos.

SSR (Aluguel nas Mesmas Lojas): Relação entre o aluguel faturado para o mesmo lojista no período atual comparado ao período anterior.

SSS (Vendas nas Mesmas Lojas): Relação entre as vendas para o mesmo lojista no período atual comparado ao período anterior.

Taxa de Ocupação: Relação entre a área alugada e a ABL total de cada shopping center no fim de cada período.

Release de Resultados

1T13

SONAE SIERRA
BRASIL

ANEXOS

Balanco Patrimonial Consolidado			
(R\$ mil)	31/03/2013	31/12/2012	Δ
ATIVO			
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	596.398	681.976	-12,5%
Contas a receber, líquidas	26.944	33.605	-19,8%
Impostos a recuperar	18.280	16.456	11,1%
Despesas antecipadas	191	53	260,4%
Outros créditos	4.107	4.689	-12,4%
Total do ativo circulante	645.920	736.779	-12,3%
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a longo prazo:			
Aplicações financeiras vinculadas	4.620	4.065	13,7%
Contas a receber, líquidas	13.008	12.215	6,5%
Empréstimos aos condomínios	1.794	1.441	24,5%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20.003	20.693	-3,3%
Depósitos Judiciais	10.380	9.950	4,3%
Outros créditos	833	833	0,0%
Total do realizável a longo prazo	50.638	49.197	2,9%
Investimentos	28.456	28.530	-0,3%
Propriedade para investimentos	3.341.434	3.248.095	2,9%
Imobilizado	4.498	3.495	28,7%
Intangível	3.832	3.585	6,9%
Total do ativo não circulante	3.428.858	3.332.902	2,9%
TOTAL DO ATIVO	4.074.778	4.069.681	0,1%

Release de Resultados

1T13

SONAE SIERRA
BRASIL

Balanco Patrimonial Consolidado (R\$ mil)	31/03/2013	31/12/2012	Δ
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	50.487	50.659	-0,3%
Debêntures	3.423	14.603	-76,6%
Fornecedores nacionais	29.298	31.460	-6,9%
Impostos a recolher	6.139	65.412	-90,6%
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	10.100	9.755	3,5%
Estrutura técnica	6.744	6.863	-1,7%
Dividendos a pagar	26.748	26.748	0,0%
Outras obrigações	10.451	15.865	-34,1%
Total do passivo circulante	197.732	276.021	-28,4%
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	442.478	378.669	16,9%
Debêntures	307.736	303.449	1,4%
Contas a pagar - compra de ativo	24.353	28.919	-15,8%
Estrutura técnica	21.198	24.101	-12,0%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	374.873	370.641	1,1%
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	9.206	9.439	-2,5%
Provisão para remuneração variável	905	1.200	-24,6%
Total do passivo não circulante	1.180.749	1.116.418	5,8%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	997.866	997.866	0,0%
Reservas de capital	80.115	80.115	0,0%
Reservas de lucros	1.013.721	1.013.721	0,0%
Lucros Acumulados	19.307	-	N/A
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora	2.111.009	2.091.702	0,9%
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora e adiantamento para futuro aumento de capital	2.111.009	2.091.702	0,9%
Participações não controladoras	585.288	585.540	0,0%
Total do patrimônio líquido	2.696.297	2.677.242	0,7%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.074.778	4.069.681	0,1%

Release de Resultados

1T13

SONAE SIERRA
BRASIL

Demonstrações do Resultado Consolidado			
(R\$ mil, exceto o lucro líquido por ação)			
	1T13	1T12	Δ
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	64.740	56.626	14,3%
CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(11.840)	(9.598)	23,4%
LUCRO BRUTO	52.900	47.028	12,5%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	(4.657)	(5.451)	-14,6%
Serviços Externos	(1.881)	(2.174)	-13,5%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(363)	(446)	-18,6%
Outras Administrativas	(1.755)	(2.392)	-26,6%
Depreciações e amortizações	(658)	(439)	49,9%
Tributárias	(1.069)	(858)	24,6%
Equivalência patrimonial	726	862	-15,8%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	0	0	N/A
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	1.257	(439)	N/A
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	(3.743)	(5.886)	-36,4%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	49.157	41.142	19,5%
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(6.665)	2.520	N/A
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	42.492	43.662	-2,7%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Correntes	(6.742)	(9.846)	-31,5%
Diferidos	(4.922)	(1.481)	232,3%
Total	(11.664)	(11.327)	3,0%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	30.828	32.335	-4,7%
LUCRO ATRIBUÍVEL A:			
Proprietários da controladora	19.307	22.046	-12,4%
Participações não controladoras	11.521	10.289	12,0%
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$	0,25	0,29	-12,4%

Release de Resultados

1T13

SONAE SIERRA
BRASIL

Demonstrações de Fluxo de Caixa (R\$ mil)	Para período de três meses findo em	
	31/03/2013	31/03/2012
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do exercício	30.828	32.335
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	658	439
Valor residual do ativo imobilizado vendido	90	-
Custo residual dos ativos imobilizados baixados	-	325
Receita de aluguel a faturar	(841)	(331)
Provisão (reversão) para créditos de liquidação duvidosa	363	446
Provisão (reversão) para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	(421)	189
Atualização monetária sobre provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	205	189
Provisão para remuneração variável	538	585
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.922	1.481
Imposto de renda e contribuição social	6.742	9.846
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	17.676	10.781
Equivalência patrimonial	(726)	(862)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:		
Contas a receber	6.346	3.020
Empréstimos aos condomínios	(353)	21
Impostos a recuperar	(1.824)	2.208
Adiantamentos a fornecedores	-	(36)
Despesas antecipadas	(138)	357
Depósitos judiciais	(430)	(6.165)
Outros	582	1.865
Aumento (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores nacionais	(8.006)	(2.125)
Impostos a recolher	(3.805)	(5.893)
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	(488)	103
Estrutura técnica	(3.022)	2.110
Pagamento de contingências	(17)	-
Outras obrigações	(5.594)	4.741
Caixa (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	43.285	55.629
Juros pagos	(26.884)	(7.426)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(62.210)	(4.405)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(45.809)	43.798
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aplicações financeiras vinculadas	(555)	(479)
Aquisição ou construção de propriedades de investimento	(83.929)	(44.929)
Aquisição de imobilizado	(1.338)	(149)
Aumento de intangível	(480)	(667)
Aumento de capital em controladas e coligada	-	-
Recebimentos pela venda de propriedades para investimento	-	11.514
Dividendos recebidos	800	448
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(85.502)	(34.262)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Debêntures emitidas	-	300.000
Gastos com emissão de debêntures	-	(6.627)
Captação de empréstimos e financiamentos	71.825	55.578
Empréstimos e financiamentos pagos - principal	(9.069)	(2.338)
Pagamento de contas a pagar - compra de ativo	(4.566)	(4.566)
Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliários - minoritários	(12.457)	(11.215)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	45.733	330.832
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(85.578)	340.368
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No fim do exercício	596.398	731.286
No início do exercício	681.976	390.918
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(85.578)	340.368

Release de Resultados

1T13

**SONAE SIERRA
BRASIL**

Demonstrações do Resultado Consolidado Pro-forma (considerando 51% do PDP)						
(R\$ mil)	1T13			1T12	Δ	
	SSB Consolidado (100% PDP)	49% PDP	SSB Consolidado (51% PDP)			
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	64.740	11.891	52.849	45.098	17,2%	
CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(11.840)	(416)	(11.424)	(8.511)	34,2%	
LUCRO BRUTO	52.900	11.474	41.426	36.587	13,2%	
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS						
Gerais e administrativas	(4.657)	(124)	(4.533)	(5.050)	-10,2%	
Serviços Externos	(1.881)	(43)	(1.838)	(2.154)	-14,7%	
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(363)	(63)	(300)	(432)	-30,6%	
Outras Administrativas	(1.755)	(18)	(1.737)	(2.026)	-14,2%	
Depreciações e amortizações	(658)	0	(658)	(439)	49,9%	
Tributárias	(1.069)	(3)	(1.066)	(838)	27,3%	
Equivalência patrimonial	726	0	726	862	-15,8%	
Varição do valor justo de propriedades para investimento	0	0	(0)	0	N/A	
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	1.257	(2)	1.259	(482)	N/A	
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	(3.743)	(128)	(3.615)	(5.507)	-34,4%	
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	49.157	11.346	37.811	31.080	21,7%	
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(6.665)	175	(6.840)	2.292	N/A	
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	42.492	11.521	30.971	33.372	-7,2%	
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL						
Correntes	(6.742)	(0)	(6.742)	(9.846)	-31,5%	
Diferidos	(4.922)	0	(4.922)	(1.481)	232,4%	
Total	(11.664)	(0)	(11.664)	(11.326)	3,0%	
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	30.828	11.521	19.307	22.045	-12,4%	

Notas Explicativas

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 2013

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

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

- a) Sierra Investimentos Brasil Ltda. (“Sierra Investimentos”) - tem como principais objetivos: (a) a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em shopping centers e atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos; e (c) a participação em outras empresas. Em 31 de março de 2013, a empresa é controladora da Sierra Enplanta Ltda. (“Sierra Enplanta”), Pátio Boavista Shopping Ltda. (“Pátio Boavista”), Pátio Penha Shopping Ltda. (“Pátio Penha”), Pátio São Bernardo Shopping Ltda. (“Pátio São Bernardo”), Pátio Sertório Shopping Ltda. (“Pátio Sertório”), Pátio Uberlândia Shopping Ltda. (“Pátio Uberlândia”), Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro (“Fundo de Investimento Imobiliário I”), Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center (“Fundo de Investimento Imobiliário II”), Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda. (“Pátio Londrina”) e Pátio Goiânia Shopping Ltda. (“Pátio Goiânia”).
- (i) Fundo de Investimento Imobiliário I - tem por objetivo realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de locação e arrendamento de imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário. Em 31 de março de 2013, o Fundo de Investimento Imobiliário I detém domínio fiduciário correspondente a 85% da fração ideal representativa do Shopping Parque D. Pedro.

Notas Explicativas

- (ii) Fundo de Investimento Imobiliário II - tem por objetivo realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de locação e arrendamento de imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário. Constituído em 30 de junho de 2009 mediante a cisão parcial das operações do Fundo de Investimento Imobiliário I, o Fundo de Investimento Imobiliário II detém 15% da fração ideal representativa do Shopping Parque D. Pedro.
- (iii) Sierra Enplanta, Pátio Boavista, Pátio Penha, Pátio São Bernardo, Pátio Sertório, Pátio Uberlândia, Pátio Londrina e Pátio Goiânia têm como principal objetivo a realização de investimentos na área imobiliária, nomeadamente em shopping centers, e atividades correlatas.
- b) Unishopping Administradora Ltda. (“Unishopping Administradora”) - tem por objetivos a prestação de serviços de planejamento, instalação, desenvolvimento e administração de shopping centers, arrendamento, exploração e administração de áreas para estacionamento de veículos, administração de imóveis e serviços conexos. Em 31 de março de 2013, além de administrar os empreendimentos em que o Grupo tem participação, a Unishopping Administradora é controladora da Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda. (“Unishopping Consultoria”).
- c) Unishopping Consultoria - tem por objetivos a prestação de serviços de planejamento, instalação, desenvolvimento e administração de shopping centers, arrendamento, exploração e administração de áreas para estacionamento de veículos, administração de imóveis e serviços conexos. A Unishopping Consultoria é responsável por comercializar lojas de empreendimentos em que o Grupo tem participação.

Em 31 de março de 2013 e de 2012 e em 31 de dezembro de 2012, as controladas e coligadas da Companhia possuíam as seguintes participações em shopping centers:

Empreendedor	Shopping center	Fração ideal - %		
		31/03/13	31/12/12	31/03/12
Fundos de Investimento Imobiliário I e I	Shopping Parque D. Pedro	100,00	100,00	100,00
Pátio Penha	Shopping Center Penha	-	-	51,00
Pátio Penha	Shopping Plaza Sul	30,00	30,00	30,00
Pátio Boavista	Shopping Center Metrópole	100,00	100,00	100,00
Pátio Boavista	Boavista Shopping	100,00	100,00	100,00
Sierra Enplanta	Tivoli Shopping	-	-	30,00
Sierra Enplanta	Pátio Brasil Shopping	-	-	10,42
Sierra Enplanta	Franca Shopping	76,92	76,92	67,42
Pátio São Bernardo	Shopping Plaza Sul	30,00	30,00	30,00
Campo Limpo	Shopping Campo Limpo (a)	20,00	20,00	20,00
Pátio Sertório	Shopping Manauara	100,00	100,00	100,00
Pátio Uberlândia	Uberlândia Shopping	100,00	100,00	100,00
Pátio Londrina	Boulevard Londrina (b)	84,48	84,48	84,48
Pátio Goiânia	Passeio das Águas Shopping	100,00	100,00	100,00

- (a) Refere-se à participação indireta na fração ideal do shopping detida pela Sierra Investimentos.
- (b) Inaugurado em 3 de maio de 2013.
- (c) Em fase de implantação.

Notas Explicativas

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

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

2.2. Base de elaboração

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

A partir de 1º de janeiro de 2012, a Companhia alterou a periodicidade de avaliação a valor justo das propriedades para investimentos de trimestral para semestral.

O resumo das principais políticas contábeis adotadas pela Companhia aplicadas na preparação dessas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, é consistente com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e, portanto, devem ser analisadas em conjunto.

Notas Explicativas

2.3. Novas normas, alterações e interpretações

a) Normas, alterações e interpretações de normas existentes com adoção inicial a partir de 1º de janeiro de 2013

- IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas

A Companhia adotou a IFRS 10, que estabelece princípios para a apresentação e preparação das demonstrações financeiras consolidadas quando uma entidade controla uma ou mais entidades. A IFRS 10 substitui as exigências de consolidação da SIC 12 - Consolidação de Entidades de Finalidade Específica e da IAS 27 - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Separadas. A adoção dessa IFRS não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados para o trimestre corrente e exercício anterior.

- IFRS 11 - Acordos em Conjunto

A IFRS 11 prevê uma reflexão mais realista de acordos em conjunto, centrando-se sobre os direitos e as obrigações do acordo, em vez de sua forma jurídica. A norma aborda inconsistências no tratamento de um acordo em conjunto, exigindo um único método para tratar entidades controladas em conjunto, através da equivalência patrimonial. A IFRS 11 substitui a IAS 31 - Empreendimentos Controlados em Conjunto e a SIC 13 - Entidades Conjuntamente Controladas - Contribuições Não Monetárias por Acionistas. A aplicação antecipada é permitida.

O principal efeito decorrente da adoção da IFRS 11 será o fim da consolidação proporcional, fato que não afetará as informações consolidadas da Companhia. A adoção dessa IFRS não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados para o trimestre corrente e exercício anterior.

- IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades

A IFRS 12 é uma norma nova e abrangente sobre os requisitos de divulgação de todas as formas de participações em outras entidades, incluindo subsidiárias, empreendimentos conjuntos, associadas e entidades estruturadas não consolidadas. A adoção dessa IFRS não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados para o trimestre corrente e exercício anterior.

- IFRS 13 - Mensurações ao Valor Justo

Substitui e consolida todas as orientações e requerimentos relacionados à mensuração ao valor justo contidos nos demais pronunciamentos das IFRSs em um único pronunciamento. A IFRS 13 define valor justo e orienta como determinar o valor justo e os requerimentos de divulgação relacionados à mensuração do valor justo. Entretanto, ela não introduz nenhum novo requerimento nem alteração com relação aos itens que devem ser mensurados ao valor justo, os quais permanecem nos pronunciamentos originais. A adoção dessa IFRS não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados para o trimestre corrente e exercício anterior.

Notas Explicativas

- IAS 27 - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Individuais (Revisada em 2011)

Como consequência das recentes IFRS 10 e IFRS 12, o que permanece na IAS 27 se restringe à contabilização de subsidiárias, entidades de controle conjunto e associadas em demonstrações financeiras em separado. A adoção dessa IFRS não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados para o trimestre corrente e exercício anterior.

- IAS 28 (Revisada em 2011) - Investimentos em Coligadas e Entidades com Controle Compartilhado

Como consequência das recentes IFRS 10 e IFRS 12, o que permanece na IAS 27 se restringe à contabilização de subsidiárias, entidades de controle conjunto e associadas em demonstrações financeiras em separado. A adoção dessa IFRS não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados para o trimestre corrente e exercício anterior.

- Alterações à IAS 19 - Benefícios aos Empregados

Eliminação do enfoque do corredor, sendo os ganhos ou as perdas atuariais reconhecidos como outros resultados abrangentes para os planos de pensão e o resultado para os demais benefícios de longo prazo, quando incorridos, entre outras alterações. A adoção dessa IFRS não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados para o trimestre corrente e exercício anterior.

- Alterações à IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras

Introduz o requerimento de que os itens registrados em outros resultados abrangentes sejam segregados e totalizados entre os itens que são e os que não são posteriormente reclassificados para lucros e perdas. A adoção dessa IFRS não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados para o trimestre corrente e exercício anterior.

- b) Normas, alterações e interpretações de normas existentes que ainda não estão em vigor e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia

- IFRS 9 - Instrumentos Financeiros: Classificação e Mensuração

Encerra a primeira parte do projeto de substituição da IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. Essa nova norma utiliza uma abordagem simples para determinar se um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado ou valor justo, baseada na maneira pela qual uma entidade administra seus instrumentos financeiros (seu modelo de negócios) e o fluxo de caixa contratual característico dos ativos financeiros. A IFRS 9 exige ainda a adoção de apenas um método para determinação de perdas no valor recuperável de ativos.

Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2015.

Notas Explicativas

3. PRINCIPAIS ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS CRÍTICOS

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

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

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

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

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

Notas Explicativas**4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/13</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/03/13</u>	<u>31/12/12</u>
Caixa	3	2	88	79
Bancos conta movimento	168	105	39.064	1.046
Aplicações financeiras (*)	<u>317.870</u>	<u>336.134</u>	<u>557.246</u>	<u>680.851</u>
Total	<u>318.041</u>	<u>336.241</u>	<u>596.398</u>	<u>681.976</u>

(*) Em 31 de março de 2013, as aplicações financeiras são de liquidez imediata, remuneradas pela taxa média ponderada de 102,8% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (102,5% em 31 de dezembro de 2012).

5. CONTAS A RECEBER, LÍQUIDAS E OUTROS CRÉDITOSContas a receber

	Consolidado	
	<u>31/03/13</u>	<u>31/12/12</u>
Aluguéis	36.131	41.649
Cessões de direitos a receber (a)	<u>520</u>	<u>1.300</u>
Total do contas a receber faturado	36.651	42.949
Receitas de aluguel a faturar (b)	<u>13.008</u>	<u>12.215</u>
Total do contas a receber faturado e a faturar	49.659	55.164
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(9.707)</u>	<u>(9.344)</u>
Total	<u>39.952</u>	<u>45.820</u>
Circulante	(26.944)	(33.605)
Não circulante	<u>13.008</u>	<u>12.215</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 2013 e 31 de dezembro de 2012, por período de vencimento, está apresentado a seguir:

	Consolidado	
	<u>31/03/13</u>	<u>31/12/12</u>
A vencer	<u>24.560</u>	<u>32.874</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	2.112	1.579
Entre 31 e 60 dias	1.146	821
Entre 61 e 90 dias	922	584
Entre 91 e 180 dias	1.479	1.377
Há mais de 180 dias	<u>6.432</u>	<u>5.714</u>

Notas Explicativas

Subtotal	<u>12.091</u>	<u>10.075</u>
Total	<u>36.651</u>	<u>42.949</u>

Notas Explicativas

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2013 e de 2012 é como segue:

	<u>Consolidado</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>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(9.727)
Constituições no período, líquidas	<u>(446)</u>
Saldo em 31 de março de 2012	<u>(10.173)</u>

Outros créditos

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/13</u>	<u>31/12/12</u>
Valores a receber do Banco Ourinvest S.A. (*)	833	833
Outros valores a receber de condomínios	904	1.019
Valores a receber da operação de estacionamento	1.047	1.502
Férias, 13º salário e outros adiantamentos a funcionários	553	256
Outros	<u>1.603</u>	<u>1.912</u>
Total	<u>4.940</u>	<u>5.522</u>
Circulante	<u>(4.107)</u>	<u>(4.689)</u>
Não circulante	<u>833</u>	<u>833</u>

(*) Em 31 de março de 2013, a controlada Sierra Investimentos tem a receber do Banco Ourinvest S.A. o montante de R\$833 a título do compromisso firmado no dia 29 de outubro de 2009 (vide nota explicativa nº 29).

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/13</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/03/13</u>	<u>31/12/12</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	7.370	5.580	17.749	15.735
Contribuição social a recuperar - Lei nº 10.833/03	11	11	314	452
Outros	<u>9</u>	<u>9</u>	<u>217</u>	<u>269</u>
Total	<u>7.390</u>	<u>5.600</u>	<u>18.280</u>	<u>16.456</u>

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

Notas Explicativas**7. EMPRÉSTIMOS AOS CONDOMÍNIOS**

Representam valores adiantados aos condomínios dos shopping centers para cobrir deficiências de caixa, notadamente decorrentes de inadimplência. 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>31/03/13</u>	<u>31/12/12</u>
Pátio São Bernardo	Condomínio Shopping Center Plaza Sul	125	125
Pátio Penha	Condomínio Shopping Center Penha	93	-
Pátio Uberlândia	Condomínio Uberlândia Shopping	<u>1.576</u>	<u>1.316</u>
Total		<u>1.794</u>	<u>1.441</u>

Esses empréstimos são considerados como transações com partes relacionadas.

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

8. INVESTIMENTOS

<u>31 de março de 2013</u>	<u>Quantidade de cotas possuídas</u>	<u>Capital social - participação - %</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Lucro líquido do período</u>	<u>Resultado da equivalência patrimonial</u>	<u>Saldo do investimento</u>
<u>Controladora</u>						
Controladas:						
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	938.762.172	100,00	2.110.137	24.601	24.601	2.110.137
Unishopping Administradora Ltda.	10.910.860	100,00	<u>13.494</u>	<u>1.362</u>	<u>1.362</u>	<u>13.494</u>
Total			<u>2.123.631</u>	<u>25.963</u>	<u>25.963</u>	<u>2.123.631</u>

Consolidado

Coligada indireta- Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	9.435.400	20,00	<u>141.634</u>	<u>3.630</u>	<u>726</u>	<u>28.456</u>
---	-----------	-------	----------------	--------------	------------	---------------

<u>31 de dezembro de 2012</u>	<u>Quantidade de cotas possuídas</u>	<u>Capital social - participação - %</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Lucro líquido do exercício</u>	<u>Resultado da equivalência patrimonial</u>	<u>Saldo do investimento</u>
<u>Controladora</u>						
Controladas:						
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	938.762.172	100,00	2.081.935	184.707	184.707	2.081.935
Unishopping Administradora Ltda.	10.910.860	100,00	<u>12.233</u>	<u>4.276</u>	<u>4.276</u>	<u>12.233</u>
Total			<u>2.094.168</u>	<u>188.983</u>	<u>188.983</u>	<u>2.094.168</u>

Consolidado

Coligada indireta- Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	9.435.400	20,00	<u>142.649</u>	<u>24.104</u>	<u>4.821</u>	<u>28.530</u>
---	-----------	-------	----------------	---------------	--------------	---------------

Notas ExplicativasMutações dos investimentos para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2013 e de 2012

	<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>

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2011	1.827.185	26.157
Equivalência patrimonial	21.860	862
Dividendos recebidos	-	(448)
Saldos em 31 de março de 2012	<u>1.849.045</u>	<u>26.571</u>

9. IMOBILIZADO

		<u>31/03/13</u>		
		<u>Consolidado</u>		
	<u>Taxa anual de depreciação - %</u>	<u>Custo</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Valor residual</u>
Instalações	10	2.747	(2.747)	-
Móveis e utensílios	10	924	(508)	416
Máquinas e equipamentos	10	664	(299)	365
Equipamentos de informática	20	2.449	(1.641)	808
Veículos	20	2.518	(906)	1.612
Outros	20	<u>48</u>	<u>(45)</u>	<u>3</u>
Subtotal		9.350	(6.146)	3.204
Imobilizado em andamento	-	603	-	603
Adiantamentos a fornecedores	-	<u>691</u>	-	<u>691</u>
Total		<u>10.644</u>	<u>(6.146)</u>	<u>4.498</u>

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

Notas Explicativas

Total	<u>9.450</u>	<u>(5.955)</u>	<u>3.495</u>
-------	--------------	----------------	--------------

Notas ExplicativasMovimentação do ativo imobilizado em operação para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2013 e de 2012

	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	(25)	(15)	(75)	(308)	(2)	(425)
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>

	Consolidado						
	Instalações	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Equipamentos de informática	Veículos	Outros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2011	207	518	404	870	1.532	3	3.534
Adições	-	1	24	8	115	1	149
Depreciação	(108)	(20)	(16)	(62)	(136)	(1)	(343)
Saldos em 31 de março de 2012	<u>99</u>	<u>499</u>	<u>412</u>	<u>816</u>	<u>1.511</u>	<u>3</u>	<u>3.340</u>

Movimentação do ativo imobilizado em andamento e adiantamentos a fornecedores para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2013 e de 2012

	Consolidado		
	Imobilizado em andamento	Adiantamentos a fornecedores	Total
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>

	Consolidado		
	Imobilizado em andamento	Adiantamentos a fornecedores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2011	1.979	459	2.438
Adições	486	612	1.098
Transferências para os ativos imobilizado em operação e intangível	(1.573)	(755)	(2.328)
Saldos em 31 de março de 2012	<u>892</u>	<u>316</u>	<u>1.208</u>

Notas Explicativas

10. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

De acordo com o pronunciamento técnico CPC 28 (IAS 40) - Propriedade para investimento, as propriedades mantidas para auferir aluguel e/ou valorização de capital podem ser registradas como propriedade para investimento. As propriedades para investimento foram inicialmente mensuradas pelo seu custo. A Administração da Companhia decidiu por adotar o método de valor justo para melhor refletir o seu negócio, a partir de 1º de janeiro de 2009.

A mensuração e a variação do valor justo são realizadas semestralmente.

	Consolidado	
	31/03/13	31/12/12
Propriedades para investimento em operação	2.729.516	2.724.327
Propriedades para investimento em construção	<u>611.918</u>	<u>523.768</u>
Total	<u>3.341.434</u>	<u>3.248.095</u>

Movimentação para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2013 e de 2012

	Consolidado		
	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Total
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>93.339</u>
Saldos em 31 de março de 2013	<u>2.729.516</u>	<u>611.918</u>	<u>3.341.434</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2011	2.338.796	437.254	2.776.050
Adições	79.700	41.458	121.158
Baixa - venda da participação Shopping Penha	(11.032)	-	(11.032)
Transferências	<u>231.222</u>	<u>(231.222)</u>	<u>-</u>
Saldos em 31 de março de 2012	<u>2.638.686</u>	<u>247.490</u>	<u>2.886.176</u>

Observações:

A propriedade de parte do imóvel que integra o empreendimento Shopping Boavista está pendente de registro no Cartório de Registro de Imóvel. O valor total desse imóvel, contabilizado como propriedade para investimentos em 31 de março de 2013 e 31 de dezembro de 2012 é de R\$65.215.

Metodologia para determinação do valor justo

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

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

Notas Explicativas

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

As projeções não são previsões do futuro mas apenas refletem a melhor estimativa do avaliador quanto à atual visão do mercado relativamente às receitas e aos custos futuros de cada propriedade. A taxa de rentabilidade e a taxa de desconto são definidas de acordo com o mercado de investimento local e institucional, sendo a razoabilidade do valor de mercado obtida de acordo com a metodologia anteriormente mencionada, igualmente testada também em termos da taxa de rentabilidade inicial, obtida com o rendimento líquido estimado para o 1º ano das projeções.

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

A periodicidade de avaliação a valor justo é semestral. Dessa forma, não está contemplado nas informações contábeis intermediárias para o período de três meses findo em 31 de março de 2013 e de 2012 nenhum resultado decorrente da variação do valor justo das propriedades para investimento.

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

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

11. INTANGÍVEL

	Taxa anual de amortização - %	Consolidado	
		<u>31/03/13</u>	<u>31/12/12</u>
Software	20	5.123	4.643
Amortização acumulada (*)		<u>(1.291)</u>	<u>(1.058)</u>
Total		<u>3.832</u>	<u>3.585</u>

(*) No período de três meses findo em 31 de março de 2013, a despesa de amortização do custo de aquisição dos softwares no montante de R\$233 (R\$96 em 31 de março de 2012) foi registrada na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado.

Notas ExplicativasMutação do intangível para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2013 e de 2012

	Consolidado		
	Custo	Amortização	Total, líquido
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>
Saldos em 31 de dezembro de 2011	2.153	(571)	1.582
Adições	<u>667</u>	<u>(96)</u>	<u>571</u>
Saldos em 31 de março de 2012	<u>2.820</u>	<u>(667)</u>	<u>2.153</u>

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

<u>Empréstimo nacional</u>	Vencimento	Consolidado	
	final	31/03/13	31/12/12
Banco do Amazonas S.A. - BASA (a)	10/12/20	132.287	136.543
Banco Itaú BBA S.A. (b)	21/10/15	11.927	13.048
Banco Itaú BBA S.A. (c)	17/10/16	18.120	19.344
Banco Bradesco S.A. (d)	27/10/25	105.286	73.463
Banco Bradesco S.A. (e)	26/10/25	77.122	78.084
Banco Itaú BBA S.A. (f)	10/05/18	49.009	51.237
Banco Santander S.A. (g)	22/06/23	<u>99.214</u>	<u>57.609</u>
Total		<u>492.965</u>	<u>429.328</u>
Circulante		<u>(50.487)</u>	<u>(50.659)</u>
Não circulante		<u>442.478</u>	<u>378.669</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. O empréstimo foi captado com juros médios atrelados ao CDI mais 2,85% ao ano. A Companhia foi a avalista da operação. Como garantias, foram apresentados: (i) imóvel do Shopping Metrópole; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis líquidos do Shopping Metrópole. Esse empréstimo possui período de carência de nove meses para o pagamento da primeira parcela do principal.

Notas Explicativas

- (c) Em 16 de novembro de 2010, a controlada Pátio Boavista captou R\$27.000 do Banco Itaú BBA S.A. para capital de giro. O empréstimo foi captado com juros médios atrelados ao CDI mais 3,3% ao ano. A Companhia foi a avalista da operação. Como garantias, foram apresentados: (i) imóvel do Shopping Metrópole; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis líquidos do Shopping Metrópole. Esse empréstimo possui período de carência de nove meses para o pagamento da primeira parcela do principal.
- (d) Nos meses de junho de 2011 a março de 2013, a controlada Pátio Londrina captou R\$104.823 do Banco Bradesco S.A. para financiamento das obras de constru o do Shopping Londrina. Para a linha de financiamento aprovada, no valor total de R\$120.000, incide uma taxa fixa de Taxa Referencial - TR mais 10,90% ao ano. O prazo de contrato é de 15 anos, com período de carência de dois anos para a parcela de principal. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 155 parcelas mensais e sucessivas. O imóvel do Shopping Londrina é a garantia dada pelo empréstimo. A Companhia   fiadora dessa opera o. Em 14 de dezembro de 2012, a Pátio Londrina renegociou a taxa de juros contratada para TR mais 9,70% ao ano.
- (e) A controlada Pátio Uberlândia captou R\$77.152 do Banco Bradesco S.A. para financiamento das obras de constru o do Shopping Uberlândia a uma taxa fixa de TR mais 11,30% ao ano. O prazo de contrato é de 15 anos, com período de carência de dois anos para a parcela de principal. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 156 parcelas mensais e sucessivas. O imóvel do Shopping Uberlândia   garantia dada pelo empréstimo. A Companhia   fiadora dessa opera o. Em 21 de novembro de 2012, a Pátio Uberlândia renegociou a taxa de juros contratada para TR mais 9,70% ao ano.
- (f) Em 29 de junho de 2011, a controlada Pátio Boavista captou R\$52.651 do Banco Itaú BBA S.A. para financiamento das obras de expansão do Shopping Metrópole. Esse financiamento foi captado por uma taxa fixa de TR mais 10,30% ao ano. O prazo de contrato é de 7 anos, com período de carência de 12 meses para a parcela de principal. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 72 parcelas mensais e sucessivas. A Companhia foi a avalista da opera o. Como garantias, foram apresentados: (i) imóvel do Shopping Metrópole; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis líquidos do Shopping Metrópole.
- (g) Nos meses de março de 2012 a março de 2013, a controlada Pátio Goiânia captou R\$93.209 do Banco Santander S.A. para financiamento das obras de constru o do Passeio das  guas Shopping. Para a linha de financiamento aprovada, no valor total de R\$200.000, incide uma taxa fixa de TR mais 11,00% ao ano. O prazo de contrato é de 12 anos, com período de carência de 24 meses para a parcela de principal. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 111 parcelas mensais e sucessivas. O imóvel do Passeio das  guas Shopping   garantia dada pelo empréstimo. A Companhia   fiadora dessa opera o. Em 21 de dezembro de 2012, a Pátio Goiânia renegociou a taxa de juros contratada para TR mais 9,70% ao ano.

Cláusulas contratuais (“covenants”)

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

Notas ExplicativasMutação dos empréstimos e financiamentos para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2013 e de 2012

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>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	350.891
Novas captações	55.578
Pagamentos - principal	(2.338)
Pagamentos - juros	(7.426)
Encargos financeiros capitalizados em propriedades para investimento em construção	3.613
Encargos financeiros apropriados no resultado	<u>5.650</u>
Saldo em 31 de março de 2012	<u>405.968</u>

A composição do saldo da rubrica “Empréstimos e financiamentos”, classificado como não circulante em 31 de março de 2013, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

A partir de 01/04/2014	53.153
2015	57.251
2016	52.652
2017	49.379
2018	47.153
2019 - 2023	147.639
2024 - 2026	<u>35.251</u>
Total	<u>442.478</u>

13. DEBÊNTURES

<u>Debêntures</u>	<u>Vencimento final</u>	<u>Controladora e Consolidado</u>	
		<u>31/03/13</u>	<u>31/12/12</u>
Títulos - 1ª série	15/02/17	94.627	96.514
Títulos - 2ª série	15/02/19	<u>216.532</u>	<u>221.538</u>
Total		<u>311.159</u>	<u>318.052</u>
Circulante		<u>(3.423)</u>	<u>(14.603)</u>
Não circulante		<u>307.736</u>	<u>303.449</u>

Notas Explicativas

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 uma, totalizando R\$300.000. Após o procedimento de coleta de intenções de investimento (“bookbuilding”) realizado em 2 de março de 2012, que definiu os juros remuneratórios das debêntures, a alocação das séries ficou disposta conforme a seguir:

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

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

	R\$
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>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	-
Novas captações	300.000
Custo de captação a amortizar	(6.627)
Custo de captação amortizado	44
Encargos financeiros apropriados no resultado	<u>4.080</u>
Saldo em 31 de março de 2012	<u>297.497</u>

O cronograma de amortização das debêntures, classificado no passivo não circulante, é como segue:

	<u>Principal e juros</u>	<u>Custo a amortizar</u>	<u>Total</u>
A partir de 1º de abril de 2014	-	(834)	(834)
2015	-	(1.112)	(1.112)
2016 (amortização de 50% da 1ª série)	47.750	(1.112)	46.638
2017 (amortização de 50% da 1ª série)	47.750	(746)	47.004
2018 (amortização de 50% da 2ª série)	108.412	(672)	107.740
2019 (amortização de 50% da 2ª série)	<u>108.412</u>	<u>(112)</u>	<u>108.300</u>
Total	<u>312.324</u>	<u>(4.588)</u>	<u>307.736</u>

Notas Explicativas

Cláusulas restritivas contratuais (“covenants”)

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

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

Em 31 de março de 2013, a Companhia acredita que está adimplente com todas as cláusulas restritivas.

14. CONTAS A PAGAR - COMPRA DE ATIVO

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/13</u>	<u>31/12/12</u>
Aquisição de participação em shopping center (a)	44.912	49.108
Aquisição de terreno (b)	<u>29.302</u>	<u>29.302</u>
Total	<u>74.214</u>	<u>78.410</u>
Circulante	(49.861)	(49.491)
Não circulante	<u>24.353</u>	<u>28.919</u>

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

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>

- (a) O saldo a pagar refere-se à operação de permuta de ativo com torna. Esse contas a pagar será liquidado em 42 parcelas iguais e consecutivas de R\$1.522 (valor original), atualizadas pelo CDI - Certificado de Depósito Interbancário. Em 31 de março de 2013, permanecem 27 parcelas em aberto.
- (b) O saldo a pagar refere-se ao terreno situado na cidade de Londrina. Como forma de pagamento foi assumido o compromisso de entrega da fração ideal equivalente a 11,36% do empreendimento imobiliário do Boulevard Londrina.

Notas Explicativas**15. ESTRUTURA TÉCNICA - CONSOLIDADO**

<u>Controlada</u>	<u>Shopping</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>31/03/13</u>	<u>31/12/12</u>
Pátio Boavista	Boavista Shopping	2.960	3.047
Pátio Sertório	Shopping Manauara	4.905	7.628
Pátio Uberlândia	Uberlândia Shopping	6.900	8.432
Pátio Londrina	Boulevard Londrina	7.660	7.250
Pátio Goiânia	Passeio das Águas	3.815	2.818
Fundo de Investimento Imobiliário I	Parque D. Pedro	1.445	1.520
Fundo de Investimento Imobiliário II	Parque D. Pedro	<u>257</u>	<u>269</u>
Total		<u>27.942</u>	<u>30.964</u>
Circulante		<u>(6.744)</u>	<u>(6.863)</u>
Não circulante		<u>21.198</u>	<u>24.101</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>31/03/13</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/03/13</u>	<u>31/12/12</u>
Trabalhistas e previdenciárias (a)	-	-	3.999	4.191
Tributárias (b)	1.994	1.968	3.638	3.597
Cíveis (c)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.569</u>	<u>1.651</u>
Total	<u>1.994</u>	<u>1.968</u>	<u>9.206</u>	<u>9.439</u>

Notas Explicativas

A movimentação da provisão para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2013 e de 2012 é como segue:

	Consolidado			Total
	Trabalhistas e previdenciárias (a)	Tributárias (b)	Cíveis (c)	
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	<u>(618)</u>	<u>-</u>	<u>(137)</u>	<u>(755)</u>
Saldos em 31 de março de 2013	<u>3.999</u>	<u>3.638</u>	<u>1.569</u>	<u>9.206</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2011	5.375	3.455	1.455	10.285
Constituição	630	-	305	935
Atualização monetária	60	44	85	189
Reversão	<u>(639)</u>	<u>-</u>	<u>(107)</u>	<u>(746)</u>
Saldos em 31 de março de 2012	<u>5.426</u>	<u>3.499</u>	<u>1.738</u>	<u>10.663</u>

(a) Trabalhistas e previdenciárias

Em 31 de março de 2013, a controladora não figurava como parte em nenhum processo judicial trabalhista. Contudo, algumas das controladas figuravam como parte em sete reclamações trabalhistas (cinco em 31 de dezembro de 2012), cujo risco é estimado no valor de R\$1.290 (R\$1.197 em 31 de dezembro de 2012) e foi avaliado como probabilidade de perda provável pelos assessores legais.

Para os riscos previdenciários, a Companhia mantém a provisão de R\$2.709 em 31 de março de 2013 (R\$2.994 em 31 de dezembro de 2012) de acordo com a recomendação de seus assessores legais externos, que estimam que a probabilidade de perda, em eventual demanda, é provável.

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

A Companhia busca suspender a exigibilidade de IRRF, Contribuição de Intervenção no Domínio Econômico - CIDE e Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira - CPMF em pagamentos ao exterior. Os valores de tais processos correspondem ao total de R\$3.228 (R\$3.187 em 31 de dezembro de 2012), que estão depositados em juízo e provisionados, tendo em vista que a chance de perda de tais processos é avaliada como provável.

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

Notas Explicativas

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\$1.234, 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 março de 2012, esse processo já havia sido transitado em julgado. Atualmente, a controlada Sierra Investimentos aguarda o levantamento dos referidos depósitos judiciais pelo CADE para liquidação da multa citada, sem impacto no resultado.

(c) Cíveis

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

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

A Companhia e suas controladas estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis, trabalhistas e previdenciários surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo risco de perda avaliado como possível. O montante desses processos, em 31 de março de 2013, é de R\$71.973 (R\$68.321 em 31 de dezembro de 2012). Os principais processos estão descritos a seguir:

- (i) A controlada Pátio Sertório promove ação contra a empreiteira responsável pela construção do Manauara Shopping. Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais, objetivando o recebimento de indenização por inexecução e vícios na construção do empreendimento. Em conexão com o referido processo ativo, a controlada Pátio Sertório é parte passiva de um processo movido pela mesma empresa, que tem por objetivo o recebimento da quantia atualizada de R\$23.162, pela execução da obra desse empreendimento. Atualmente é aguardado julgamento em primeira instância.
- (ii) A controlada Pátio Londrina é parte em um procedimento arbitral movido contra a empreiteira responsável pela construção do Boulevard Londrina Shopping com o objetivo de ver rescindido o contrato, apurar indenização por danos morais e materiais pelo não cumprimento do cronograma da obra e conseqüentemente atraso na inauguração do empreendimento, do outro lado a empreiteira requer indenização por danos morais, materiais e lucros cessantes no valor total atualizado de R\$34.952. Atualmente o procedimento arbitral aguarda produção de provas.

Notas Explicativas

Depósitos judiciais

A composição dos depósitos judiciais é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/13</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/03/13</u>	<u>31/12/12</u>
Trabalhistas e previdenciárias	7	6	463	85
Tributárias	1.992	1.968	3.638	3.597
Cíveis	-	-	<u>6.279</u>	<u>6.268</u>
Total	<u>1.999</u>	<u>1.974</u>	<u>10.380</u>	<u>9.950</u>

17. IMPOSTOS A RECOLHER

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/13</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/03/13</u>	<u>31/12/12</u>
IRPJ e CSLL a recolher	-	-	1.844	60.938
IRRF	-	-	1.469	1.368
COFINS a recolher	-	-	1.121	1.387
PIS a recolher	-	-	246	304
ISS a recolher	-	-	614	934
Outros	-	-	<u>845</u>	<u>481</u>
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.139</u>	<u>65.412</u>

18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONTROLADORA

18.1. Capital social

Em 31 de março de 2013 e 31 de dezembro de 2012, o capital social subscrito e integralizado da Companhia era de R\$997.866, dividido em 76.423.831 ações ordinárias, sem valor nominal.

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

18.2. Reserva de ágio na subscrição de ações

Em 31 de março de 2013, a Companhia possui um saldo de R\$80.115 correspondente à reserva de ágio, a qual representa o valor excedente pago pelos acionistas na emissão de ações.

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

Notas Explicativas

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 2013, a Companhia mantém o montante de R\$30.293 a título de reserva legal.

18.4. Reserva de lucros a realizar

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

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

Em 31 de março de 2013, a Companhia possui o montante de R\$88.334 referente à reserva de lucros a realizar.

18.5. Reserva de retenção de lucros

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

Em 31 de março de 2013, a Companhia possui o montante de R\$895.094 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 2013, os dividendos mínimos obrigatórios referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 totalizam R\$26.748.

18.7. Lucro por ação

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

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

	Controladora e Consolidado	
	<u>31/03/13</u>	<u>31/03/12</u>
Lucro líquido do período atribuível aos proprietários da Companhia	19.307	22.046
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	<u>76.424</u>	<u>76.424</u>
Lucro básico por ação - R\$	<u>0,25</u>	<u>0,29</u>

Notas Explicativas

18.8. Gastos com emissão de ações

A Companhia mantém custos relacionados com a emissão de ações no montante de R\$16.083 líquido de impostos, 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

	Consolidado	
	<u>31/03/13</u>	<u>31/03/12</u>
Receita operacional bruta:		
Aluguel	54.270	48.492
Receita de serviços	4.860	4.048
Receita de estacionamento	6.921	5.780
Estrutura técnica	6.277	2.657
Outras receitas	330	410
Total	<u>72.658</u>	<u>61.387</u>
Deduções:		
Impostos sobre aluguéis e serviços	(4.860)	(3.916)
Descontos e abatimentos	<u>(3.058)</u>	<u>(845)</u>
Total	<u>(7.918)</u>	<u>(4.761)</u>
Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outros	<u>64.740</u>	<u>56.626</u>

20. DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/13</u>	<u>31/03/12</u>	<u>31/03/13</u>	<u>31/03/12</u>
Depreciações e amortizações	-	-	658	439
Pessoal	107	36	8.028	6.756
Serviços externos	741	681	2.418	2.749
Custo de ocupação (lojas vagas)	-	-	1.463	1.066
Custos de acordos contratuais com lojistas	-	-	899	331
Constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	363	446
Aluguel	-	-	635	761
Outros	<u>77</u>	<u>37</u>	<u>2.033</u>	<u>2.501</u>
Total	<u>925</u>	<u>754</u>	<u>16.497</u>	<u>15.049</u>
Classificado como:				
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	-	-	11.840	9.598
Despesas gerais e administrativas	925	754	4.657	5.451

Notas Explicativas**21. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/13	31/03/12	31/03/13	31/03/12
Receitas financeiras:				
Juros de aplicações financeiras	5.389	6.618	10.223	13.246
Outras	<u>46</u>	<u>17</u>	<u>830</u>	<u>344</u>
	<u>5.435</u>	<u>6.635</u>	<u>11.053</u>	<u>13.590</u>
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos e financiamentos	-	-	(6.633)	(5.650)
Juros sobre as debêntures	(10.278)	(4.124)	(10.278)	(4.124)
Juros sobre contas a pagar - compra de ativo	-	-	(765)	(1.007)
Outras	<u>(24)</u>	<u>(26)</u>	<u>(42)</u>	<u>(289)</u>
	<u>(10.302)</u>	<u>(4.150)</u>	<u>(17.718)</u>	<u>(11.070)</u>
Total - líquido	<u>(4.867)</u>	<u>2.485</u>	<u>(6.665)</u>	<u>2.520</u>

22. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

a) Despesa de imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/03/13	31/03/12	31/03/13	31/03/12
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	19.997	23.392	42.492	43.662
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	(6.799)	(7.953)	(14.447)	(14.845)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre as diferenças permanentes:				
Equivalência patrimonial	8.827	7.432	247	293
Outras diferenças permanentes	-	64	(124)	(93)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais:				
Diferenças temporárias	-	(889)	303	(569)
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	(2.718)	-	(3.078)	-
Efeito da tributação das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido	-	-	367	471
Efeito da tributação diferenciada dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II (*)	-	-	5.068	3.416
Despesa de imposto de renda e contribuição social às alíquotas efetivas	<u>(690)</u>	<u>(1.346)</u>	<u>(11.664)</u>	<u>(11.327)</u>
Alíquota efetiva - %	<u>4</u>	<u>6</u>	<u>27</u>	<u>26</u>

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

Notas Explicativas

b) Imposto de renda e contribuição social diferidos

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/13</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/03/13</u>	<u>31/12/12</u>
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	-	690	3.646	4.686
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	-	-	623	598
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	2.068	1.979
Outras provisões temporárias	-	-	(1.192)	(2.971)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(360.015)</u>	<u>(354.240)</u>
Total do imposto de renda e da contribuição social - diferidos	<u>-</u>	<u>690</u>	<u>(354.870)</u>	<u>(349.948)</u>
No ativo não circulante	<u>-</u>	<u>690</u>	<u>20.003</u>	<u>20.693</u>
No passivo não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(374.873)</u>	<u>(370.641)</u>

Os saldos de créditos, no total de R\$26.340 (Consolidado), em 31 de março de 2013, deverão ser realizados no período de até nove anos, como demonstrado a seguir:

<u>Ano</u>	<u>Consolidado</u>
2013	859
2014	1.145
2015	2.303
2016	3.141
2017	2.313
2018-2021	<u>16.579</u>
Total	<u>26.340</u>

Em 31 de março de 2013, a Companhia e suas controladas possuem R\$19.329 (R\$16.297 na controladora) 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.

Notas Explicativas**23. PARTES RELACIONADAS**

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

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

<u>Balço patrimonial</u>	<u>Finalidade</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>31/03/13</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/03/13</u>	<u>31/12/12</u>
Ativo circulante-					
Empresas ligadas-					
Condomínio Parque Dom Pedro					
Shopping	(a)	-	-	<u>5</u>	<u>5</u>
Total (*)		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5</u>	<u>5</u>
Ativo não circulante-					
Empresas ligadas:					
Condomínio Shopping Center					
Plaza Sul	(b)	-	-	125	125
Condomínio Shopping Penha	(b)	-	-	93	-
Condomínio Uberlândia Shopping	(b)	-	-	<u>1.576</u>	<u>1.316</u>
Total		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.794</u>	<u>1.441</u>
Passivo circulante-					
Empresas ligadas-					
Parque D. Pedro I BV SARL					
	(c)	-	-	<u>1.962</u>	<u>2.150</u>
Total		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.962</u>	<u>2.150</u>
Resultado					
	<u>Finalidade</u>	<u>Consolidado</u>			
		<u>31/03/13</u>	<u>31/03/12</u>		
Receita operacional-					
Empresas ligadas:					
Condomínio Shopping Center Penha	(a)	316	303		
Condomínio Civil Center Shopping São Bernardo	(a)	262	249		
Condomínio Tivoli Shopping Center	(a)	140	125		
Condomínio Shopping Pátio Brasil	(a)	-	116		
Condomínio Franca Shopping Center	(a)	107	101		
Condomínio Boavista Shopping	(a)	220	221		
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(a)	395	369		
Condomínio Parque Dom Pedro Shopping	(a)	711	682		
Condomínio Campo Limpo Shopping	(a)	206	200		
Condomínio Manauara Shopping	(a)	453	416		
Condomínio Uberlândia Shopping	(a)	<u>68</u>	<u>22</u>		
Total		<u>2.878</u>	<u>2.804</u>		

Notas Explicativas

<u>Resultado</u>	<u>Finalidade</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>31/03/13</u>	<u>31/03/12</u>

Notas Explicativas

- (*) Incluído no saldo de contas a receber, líquidas, e outros créditos.
- (a) Refere-se a receitas dos serviços executados pela controlada Unishopping Administradora Ltda., decorrentes 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”.

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

	Consolidado - 01/01/13 a 31/03/13			Total
	Desenvolvimento e gerenciamento	Investimento	Eliminação intersegmentos	
Receita bruta	10.658	67.799	(5.799)	72.658
Deduções:				
Impostos e contribuições	(1.522)	(3.338)	-	(4.860)
Descontos e abatimentos	<u>-</u>	<u>(3.058)</u>	<u>-</u>	<u>(3.058)</u>
Total	<u>9.136</u>	<u>61.403</u>	<u>(5.799)</u>	<u>64.740</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>

Notas Explicativas

	Consolidado - 01/01/12 a 31/03/12			
	<u>Desenvolvimento e gerenciamento</u>	<u>Investimento</u>	<u>Eliminação intersegmentos</u>	<u>Total</u>
Receita bruta	10.473	57.339	(6.425)	61.387
Deduções:				
Impostos e contribuições	(1.488)	(2.428)	-	(3.916)
Descontos e abatimentos	-	(845)	-	(845)
Total	<u>8.985</u>	<u>54.066</u>	<u>(6.425)</u>	<u>56.626</u>
Receita operacional líquida	8.985	54.066	(6.425)	56.626
Custos e despesas administrativas e gerais	(9.666)	(11.808)	6.425	(15.049)
Resultado operacional ajustado	<u>(681)</u>	<u>42.258</u>	<u>-</u>	<u>41.577</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, contabilizados pelos valores contratuais, os quais equivalem ao valor de mercado.
- Fornecedores, empréstimos e financiamentos, debêntures e contas a pagar - compra de ativo: são classificados como outros passivos financeiros.

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

Notas ExplicativasNa controladora

<u>Natureza</u>	<u>Classificação</u>	<u>31/03/13</u>		<u>31/12/12</u>	
		<u>Contábil</u>	<u>Valor justo</u>	<u>Contábil</u>	<u>Valor justo</u>
Ativo:					
Caixa e equivalentes de caixa	Empréstimos e recebíveis	318.041	318.041	336.241	336.241
Depósitos judiciais	Empréstimos e recebíveis	1.999	1.999	1.974	1.974
Passivo-					
Debêntures	Outros passivos financeiros	311.159	329.642	318.052	346.989

No consolidado

<u>Natureza</u>	<u>Classificação</u>	<u>31/03/13</u>		<u>31/12/12</u>	
		<u>Contábil</u>	<u>Valor justo</u>	<u>Contábil</u>	<u>Valor justo</u>
Ativo:					
Caixa e equivalentes de caixa	Empréstimos e recebíveis	596.398	596.398	681.976	681.976
Contas a receber	Empréstimos e recebíveis	39.952	39.952	45.820	45.820
Aplicações financeiras vinculadas	Empréstimos e recebíveis	4.620	4.620	4.065	4.065
Empréstimos aos condomínios	Empréstimos e recebíveis	1.794	1.794	1.441	1.441
Depósitos judiciais	Empréstimos e recebíveis	10.380	10.380	9.950	9.950
Passivo:					
Empréstimos e financiamentos	Outros passivos financeiros	492.965	492.965	429.328	429.328
Debêntures	Outros passivos financeiros	311.159	329.642	318.052	346.989
Fornecedores nacionais	Outros passivos financeiros	29.298	29.298	31.460	31.460
Contas a pagar - compra de ativo	Outros passivos financeiros	44.912	44.912	49.108	49.108

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

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.

Notas Explicativas

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 Índice de Preços ao Consumidor Amplo - 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 ao CDI, à TR e ao IPCA e envolve o risco de as despesas financeiras aumentarem por um movimento desfavorável nas taxas.

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 2013 e 31 de dezembro de 2012 é como segue:

	Consolidado	
	<u>31/03/13</u>	<u>31/03/12</u>
Dívida (a)	804.124	747.380
Caixa e equivalentes de caixa	<u>(596.398)</u>	<u>(681.796)</u>
Dívida líquida (caixa líquido)	207.726	65.584
Patrimônio líquido (b)	2.111.009	2.091.702
Índice de endividamento líquido	9,84%	3,14%

(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.

Notas Explicativas

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

31 de março de 2013	Taxa de juros efetiva média ponderada	Menos de um mês	De um a três meses	De três meses a um ano	De um a cinco anos	Mais de cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos	10,3%	4.659	8.318	40.525	342.260	354.056	749.818
Debêntures	9,67%	-	-	22.861	235.228	273.574	531.663

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

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

- Cenário-base: manutenção nos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 31 de março de 2013.
- Cenário adverso: deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de março de 2013.
- Cenário remoto: deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de março de 2013.

Notas Explicativas

Premissas

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

<u>Premissas</u>	<u>Cenário- -base</u>	<u>Cenário adverso</u>	<u>Cenário remoto</u>
Deterioração da taxa do CDI:			
Aplicações financeiras	8,21%	6,16%	4,10%
Empréstimos e financiamentos	8,21%	10,26%	12,31%
Deterioração da TR-			
Empréstimos e financiamentos	0,10%	0,12%	0,14%
Deterioração do IPCA-			
Debêntures	6,40%	8,00%	9,60%

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	45.733	34.299	22.866
Empréstimos e financiamentos	Taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	2.658	3.323	3.988
Empréstimos e financiamentos	Taxa de juros	Aumento da TR	250	313	376
Debêntures	Taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	7.838	9.797	11.756
Debêntures	Índice de inflação	Aumento do IPCA	13.088	16.360	19.632

(*) 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.

Notas Explicativas

25.7. Derivativos

A Companhia e suas controladas não operaram com instrumentos financeiros derivativos no período de três meses findo em 31 de março de 2013 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

26. COBERTURA DE SEGUROS

Em 31 de março de 2013, a cobertura de seguros é como segue:

<u>Modalidade</u>	<u>Importância segurada - R\$</u>
Responsabilidade civil (operações de shopping center)	135.967
Compreensivo de incêndio comum	1.080.724
Lucros cessantes	200.867
Vendaval/fumaça	62.276

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

27. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Os gastos com remuneração dos administradores durante os períodos de três meses findos em 31 de março de 2013 e de 2012 são os seguintes:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/13</u>	<u>31/03/12</u>
Salários e encargos	886	808
Remuneração variável	538	585
Benefícios	<u>78</u>	<u>110</u>
Total	<u>1.502</u>	<u>1.503</u>

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

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

Em 31 de março de 2013, o saldo da rubrica “Provisão para remuneração variável”, no montante de R\$905 (R\$1.200 em 31 de dezembro de 2012), classificado no passivo não circulante, inclui somente remuneração variável (bônus por desempenho) dos diretores da Companhia.

Notas Explicativas

Adicionalmente, de acordo com a AGO/E de 25 de abril de 2013, o limite da remuneração global dos conselheiros e diretores para o exercício de 2013 é de R\$10.000.

28. INFORMAÇÕES SUPLEMENTARES DOS FLUXOS DE CAIXA

A Companhia realizou a seguinte transação que não envolve caixa e equivalentes de caixa:

	Consolidado	
	<u>31/03/13</u>	<u>31/03/12</u>
Juros capitalizados nas propriedades para investimento em construção	3.566	3.613
Aquisição de ativos	-	63.701
Aumento do saldo de fornecedores relacionado a propriedades para investimento em construção	5.844	8.915
Transferência de imobilizado em andamento e adiantamento a fornecedores para imobilizado e intangível	138	2.328
Rendimento a distribuir dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II reclassificados do passivo para participação não controladoras	-	9.053

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

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

Notas Explicativas

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

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

Em 31 de março 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 2013, de R\$4.620 (R\$4.065 em 31 de dezembro de 2012) em aplicações financeiras vinculadas no ativo não circulante.

30. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 3 de maio de 2013, foi inaugurado o empreendimento Boulevard Londrina Shopping, com 47,8 mil m² de Área Bruta Locável - ABL e 216 lojas (informação não revisada).

31. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

A conclusão da elaboração das informações contábeis intermediárias foi aprovada pela Diretoria em 6 de maio de 2013.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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 2013, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de março de 2013 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 das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o 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 acima 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 2013, 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, 06 de maio de 2013

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

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