

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

*Informações Trimestrais - ITR  
do Terceiro Trimestre de 2013 e  
Relatório sobre a Revisão de  
Informações Trimestrais*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

## RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

### **Introdução**

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Sonae Sierra Brasil S.A. (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2013, que compreendem os balanços patrimoniais em 30 de setembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o 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 anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21(R1), aplicável à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

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

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

## **Outros assuntos**

### *Demonstrações do valor adicionado*

Revisamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro 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, 4 de novembro 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

## SONAE SIERRA BRASIL S.A. E CONTROLADAS

## BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2013 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12			30/09/13	31/12/12		
<b>CIRCULANTE</b>						<b>CIRCULANTE</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	276.709	336.241	467.319	681.976	Empréstimos e financiamentos	12	-	-	56.790	50.659
Contas a receber, líquidas	5	-	-	30.753	33.605	Debêntures	13	8.643	14.603	8.643	14.603
Impostos a recuperar	6	10.161	5.600	20.439	16.456	Fornecedores nacionais		11	6	46.745	31.460
Despesas antecipadas		35	15	84	53	Impostos a recolher	17	-	-	5.626	65.412
Outros créditos	5	-	2	4.593	4.689	Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios		5	-	11.591	9.755
Total do ativo circulante		<u>286.905</u>	<u>341.858</u>	<u>523.188</u>	<u>736.779</u>	Estrutura técnica	15	-	-	6.918	6.863
<b>NÃO CIRCULANTE</b>						Dividendos a pagar	18	-	26.748	-	26.748
Aplicações financeiras vinculadas	29	-	-	5.627	4.065	Rendimentos a distribuir		-	-	4.886	5.165
Contas a receber, líquidas	5	-	-	14.539	12.215	Contas a pagar - compra de ativo	14	-	-	21.088	49.491
Empréstimos aos condomínios	7	-	-	4.339	1.441	Outras obrigações		532	214	6.843	15.865
Partes relacionadas	23	19.390	-	-	-	Total do passivo circulante		<u>9.191</u>	<u>41.571</u>	<u>169.130</u>	<u>276.021</u>
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22	79	690	51.732	20.693	<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Depósitos judiciais	16	2.046	1.974	10.453	9.950	Empréstimos e financiamentos	12	-	-	506.733	378.669
Outros créditos	5	-	-	833	833	Debêntures	13	314.339	303.449	314.339	303.449
Investimentos	8	2.260.201	2.094.168	31.734	28.530	Contas a pagar - compra de ativo	14	-	-	15.220	28.919
Propriedades para investimento	10	-	-	3.725.135	3.248.095	Estrutura técnica	15	-	-	19.662	24.101
Imobilizado	9	-	-	4.122	3.495	Imposto de renda e contribuição social diferidos	22	-	-	449.291	370.641
Intangível	11	-	-	5.131	3.585	Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	16	2.040	1.968	7.813	9.439
Total do ativo não circulante		<u>2.281.716</u>	<u>2.096.832</u>	<u>3.853.645</u>	<u>3.332.902</u>	Provisão para remuneração variável	27	-	-	1.292	1.200
						Total do passivo não circulante		<u>316.379</u>	<u>305.417</u>	<u>1.314.350</u>	<u>1.116.418</u>
						<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	18				
						Capital social		997.866	997.866	997.866	997.866
						Reservas de capital		80.115	80.115	80.115	80.115
						Reservas de lucros		1.013.721	1.013.721	1.013.721	1.013.721
						Lucros acumulados		151.349	-	151.349	-
						Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora		2.243.051	2.091.702	2.243.051	2.091.702
						Participações não controladoras		-	-	650.302	585.540
						Total do patrimônio líquido		<u>2.243.051</u>	<u>2.091.702</u>	<u>2.893.353</u>	<u>2.677.242</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<u>2.568.621</u>	<u>2.438.690</u>	<u>4.376.833</u>	<u>4.069.681</u>	<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u>2.568.621</u>	<u>2.438.690</u>	<u>4.376.833</u>	<u>4.069.681</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

SONAE SIERRA BRASIL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2013 E DE 2012

(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro líquido por ação)

	Nota explicativa	Controladora				Consolidado			
		Período de	Período de	Período de	Período de	Período de	Período de	Período de	Período de
		01/07/13 a 30/09/13	01/01/13 a 30/09/13	01/07/12 a 30/09/12	01/01/12 a 30/09/12	01/07/13 a 30/09/13	01/01/13 a 30/09/13	01/07/12 a 30/09/12	01/01/12 a 30/09/12
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRA:	19	-	-	-	-	67.032	197.458	64.303	186.198
CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	20	-	-	-	-	(14.587)	(40.429)	(10.587)	(31.570)
LUCRO BRUTO		-	-	-	-	52.445	157.029	53.716	154.628
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS									
Gerais e administrativas	20	(205)	(1.485)	(428)	(2.098)	(7.504)	(17.127)	(4.631)	(15.882)
Tributárias		(5)	(182)	(11)	(247)	(132)	(1.562)	(180)	(1.236)
Equivalência patrimonial	8	20.769	162.533	29.469	157.577	775	5.204	678	3.091
Variação do valor justo de propriedades para investimento	10	-	-	-	-	-	190.209	-	173.127
Outras receitas operacionais, líquidas		-	-	(62)	(17)	1.063	4.585	7.569	8.298
Total das receitas (despesas) operacionais, líquidas		20.559	160.866	28.968	155.215	(5.798)	181.309	3.436	167.398
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		20.559	160.866	28.968	155.215	46.647	338.338	57.152	322.026
RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO	21	(1.075)	(8.906)	192	3.433	(5.549)	(19.217)	(3.784)	(3.246)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		19.484	151.960	29.160	158.648	41.098	319.121	53.368	318.780
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL									
Correntes	22	-	-	76	(872)	(6.701)	(20.252)	(6.919)	(23.803)
Diferidos	22	79	(611)	58	(376)	(2.667)	(47.611)	(5.861)	(49.658)
Total		79	(611)	134	(1.248)	(9.368)	(67.863)	(12.780)	(73.461)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		19.563	151.349	29.294	157.400	31.730	251.258	40.588	245.319
LUCRO ATRIBUÍVEL A									
Proprietários da controladora						19.563	151.349	29.294	157.400
Participações não controladoras						12.167	99.909	11.294	87.919
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$		0,26	1,98	0,38	2,06	0,26	1,98	0,38	2,06

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

SONAE SIERRA BRASIL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE  
 PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2013 E DE 2012  
 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora				Consolidado			
	Período de	Período de	Período de	Período de	Período de	Período de	Período de	
	01/07/13 a 30/09/13	01/01/13 a 30/09/13	01/07/12 a 30/09/12	01/01/12 a 30/09/12	01/07/13 a 30/09/13	01/01/13 a 30/09/13	01/07/12 a 30/09/12	01/01/12 a 30/09/12
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	19.563	151.349	29.294	157.400	31.730	251.258	40.588	245.319
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE</b>	<u>19.563</u>	<u>151.349</u>	<u>29.294</u>	<u>157.400</u>	<u>31.730</u>	<u>251.258</u>	<u>40.588</u>	<u>245.319</u>
LUCRO ATRIBUÍVEL A								
Proprietários da controladora					19.563	151.349	29.294	157.400
Participações não controladoras					12.167	99.909	11.294	87.919

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

SONAE SIERRA BRASIL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)  
 PARA OS PERÍODOS DE NOVE MESES FIMOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2013 E DE 2012  
 (Em milhares de reais - R\$)

	Reservas de capital			Reservas de lucros				Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido da controladora	Participações não controladoras	Total do patrimônio líquido consolidado
	Capital social	Gastos com emissão de ações	Ágio na subscrição de ações	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros	Lucros a realizar	Dividendos complementares propostos				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011	997.866	(16.083)	96.198	21.016	762.904	71.018	10.479	-	1.943.398	486.997	2.430.395
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	128.106	128.106	76.625	204.731
Dividendos pagos no período	-	-	-	-	-	-	(10.479)	-	(10.479)	-	(10.479)
Dividendos destinados na operação do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro e Fundo de Investimento Parque D. Pedro Shopping Center	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.885)	(1.885)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2012	997.866	(16.083)	96.198	21.016	762.904	71.018	-	128.106	2.061.025	561.737	2.622.762
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012	997.866	(16.083)	96.198	30.293	895.094	88.334	-	-	2.091.702	585.540	2.677.242
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	151.349	151.349	99.909	251.258
Dividendos destinados à operação do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro e Fundo de Investimento Parque D. Pedro Shopping Center	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.147)	(35.147)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2013	997.866	(16.083)	96.198	30.293	895.094	88.334	-	151.349	2.243.051	650.302	2.893.353

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

## SONAE SIERRA BRASIL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA OS PERÍODOS DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2013 E DE 2012  
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/13	30/09/12	30/09/13	30/09/12
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucro líquido do período	151.349	157.400	251.258	245.319
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	-	-	1.736	1.266
Valor residual do ativo imobilizado vendido	-	-	304	132
Perda não realizada com a operação de derivativos "swap"	(232)	-	(232)	-
Receita de aluguel a faturar	-	-	(2.451)	(3.066)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	2.650	2.429
Reversão da provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	-	-	(2.040)	(1.089)
Atualização monetária sobre provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	72	77	446	726
Provisão para remuneração variável	-	-	1.448	1.392
Imposto de renda e contribuição social diferidos	611	376	47.611	49.658
Imposto de renda e contribuição social	-	872	20.252	23.803
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, debêntures e compra de ativo	26.072	19.893	51.810	43.663
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	(190.209)	(173.127)
Ganho na alienação de propriedades para investimento	-	-	-	(7.519)
Equivalência patrimonial	(162.533)	(157.577)	(5.204)	(3.091)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	329	(4.666)
Empréstimos aos condomínios	-	-	(2.898)	(1.002)
Impostos a recuperar	(4.561)	(639)	(3.983)	28
Despesas antecipadas	(20)	(24)	(31)	364
Depósitos judiciais	(72)	(77)	(503)	(6.220)
Outros	2	-	96	556
Aumento (redução) dos passivos operacionais:				
Fornecedores nacionais	5	61	8.065	1.737
Impostos a recolher	-	(1.134)	(11.504)	(14.512)
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	5	-	480	1.226
Estrutura técnica	-	-	(4.384)	4.975
Pagamento de contingências	-	-	(32)	(4)
Outras obrigações	549	81	(8.791)	(1.605)
Caixa gerado pelas atividades operacionais	11.247	19.309	154.223	161.373
Juros pagos	(21.141)	(4.557)	(51.006)	(26.887)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(68.534)	(10.284)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais	(9.894)	14.752	34.683	124.202
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>				
Aplicações financeiras vinculadas	-	-	(1.562)	(1.423)
Aquisição ou construção de propriedades para investimento	-	-	(297.760)	(260.414)
Aquisição de imobilizado	-	-	(3.579)	(645)
Aumento de intangível	-	-	(634)	(502)
Aumento de capital em controladas e coligada	(3.500)	(31.000)	-	-
Recebimentos pela venda de propriedades para investimento	-	-	-	22.514
Dividendos recebidos	-	-	2.000	1.648
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(3.500)	(31.000)	(301.535)	(238.822)
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
Debêntures emitidas	-	300.000	-	300.000
Gastos na emissão de debêntures	-	(6.813)	-	(6.813)
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	156.251	78.984
Empréstimos e financiamentos pagos - principal	-	-	(28.184)	(7.015)
Pagamento de contas a pagar - compra de ativo	-	-	(13.698)	(13.474)
Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliários - minoritários	-	-	(35.426)	(32.370)
Dividendos pagos	(26.748)	(24.456)	(26.748)	(24.456)
Partes relacionadas	(19.390)	-	-	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	(46.138)	268.731	52.195	294.856
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(59.532)</b>	<b>252.483</b>	<b>(214.657)</b>	<b>180.236</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>				
No fim do período	276.709	378.317	467.319	571.154
No início do período	336.241	125.834	681.976	390.918
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(59.532)</b>	<b>252.483</b>	<b>(214.657)</b>	<b>180.236</b>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

SONAE SIERRA BRASIL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO

PARA OS PERÍODOS DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2013 E DE 2012

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/13	30/09/12	30/09/13	30/09/12
<b>RECEITAS</b>				
Receita de aluguéis e serviços	-	-	221.304	202.326
Outras receitas	-	-	3.360	2.095
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	190.209	173.127
Receitas relativas à construção de propriedades para investimento, imobilizado e intangível	-	-	320.954	358.702
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(2.650)	(2.429)
	-	-	733.177	733.821
<b>SERVIÇOS E MATERIAIS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>				
Custo dos aluguéis e serviços prestados	-	-	(27.049)	(13.030)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(1.251)	(1.908)	(317.110)	(350.810)
	(1.251)	(1.908)	(344.159)	(363.840)
<b>VALOR ADICIONADO BRUTO</b>				
	(1.251)	(1.908)	389.018	369.981
<b>DEPRECIACÕES E AMORTIZAÇÕES</b>				
	-	-	(1.736)	(1.266)
<b>VALOR ADICIONADO LÍQUIDO GERADO PELA COMPANHIA</b>				
	(1.251)	(1.908)	387.282	368.715
<b>VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	162.533	157.577	5.204	3.091
Receitas financeiras	17.454	23.416	33.366	41.311
	179.987	180.993	38.570	44.402
<b>VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR</b>				
	178.736	179.085	425.852	413.117
<b>DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>				
<b>Pessoal:</b>				
Remuneração direta	189	164	17.280	16.936
Benefícios	-	-	1.555	1.473
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS	-	-	1.023	1.070
	189	164	19.858	19.479
<b>Impostos, taxas e contribuições:</b>				
Federais	838	1.538	86.332	90.135
Municipais	-	-	1.901	1.846
	838	1.538	88.233	91.981
<b>Remuneração de capitais de terceiros:</b>				
Despesas financeiras	26.360	19.983	64.344	53.872
Aluguéis	-	-	2.159	2.466
	26.360	19.983	66.503	56.338
<b>Remuneração de capitais próprios:</b>				
Lucros retidos do período	151.349	157.400	151.349	157.400
Participações não controladoras	-	-	99.909	87.919
	151.349	157.400	251.258	245.319
<b>Total</b>	<b>178.736</b>	<b>179.085</b>	<b>425.852</b>	<b>413.117</b>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

## SONAE SIERRA BRASIL S.A. E CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 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 Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo - BM&FBOVESPA S.A., sob a sigla “SSBR3”.

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

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

- a) Sierra Investimentos Brasil Ltda. (“Sierra Investimentos”) - tem como principais objetivos: (a) a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em shopping centers e atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos; e (c) a participação em outras empresas. Em 30 de setembro de 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 30 de setembro de 2013, o Fundo de Investimento Imobiliário I detém domínio fiduciário correspondente a 85% da fração ideal representativa do Shopping Parque D. Pedro.

- (ii) Fundo de Investimento Imobiliário II - tem por objetivo realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de locação e arrendamento de imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário. Constituído em 30 de junho de 2009 mediante a cisão parcial das operações do Fundo de Investimento Imobiliário I, o Fundo de Investimento Imobiliário II detém 15% da fração ideal representativa do Shopping Parque D. Pedro.
- (iii) 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 30 de setembro 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 30 de setembro 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:

<u>Empreendedor</u>	<u>Shopping center</u>	<u>Fração ideal - %</u>		
		<u>30/09/13</u>	<u>31/12/12</u>	<u>30/09/12</u>
Fundos de Investimento				
Imobiliário I e II	Shopping Parque D. Pedro	100,00	100,00	100,00
Pátio Penha	Shopping Center Penha	-	-	51,00
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 (i)	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 (ii)	88,64	84,48	84,48
Pátio Goiânia	Passeio das Águas Shopping (ii)	100,00	100,00	100,00

- (i) Refere-se à participação indireta na fração ideal do shopping detida pela Sierra Investimentos.
- (ii) Inaugurado em 3 de maio de 2013.
- (iii) Em 30 de setembro de 2013, esse empreendimento estava em fase de implantação, sendo inaugurado em 30 de outubro de 2013 (vide nota explicativa nº 30).

## 2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

### 2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias da Companhia compreendem:

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

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pela CVM.

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

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

### 2.2. Base de elaboração

As informações contábeis intermediárias foram elaboradas com base no custo histórico como base de valor e ajustadas para refletir o valor justo de propriedades para investimento 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 investimento 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.

### 2.3. Novas normas, alterações e interpretações

As normas, alterações e interpretações de normas existentes com adoção inicial a partir de 1º de janeiro de 2013 não tiveram nenhum efeito relevante sobre os valores reportados para o período corrente e exercício anterior.

Maiores detalhes sobre estas normas estão divulgados nas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

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

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

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

#### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/13</u>	<u>31/12/12</u>	<u>30/09/13</u>	<u>31/12/12</u>
Caixa	2	2	82	79
Bancos conta movimento	88	105	8.981	1.046
Aplicações financeiras (*)	<u>276.619</u>	<u>336.134</u>	<u>458.256</u>	<u>680.851</u>
Total	<u>276.709</u>	<u>336.241</u>	<u>467.319</u>	<u>681.976</u>

- (\*) Em 30 de setembro de 2013, as aplicações financeiras são de liquidez imediata, remuneradas pela taxa média ponderada de 102,9% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (102,5% em 31 de dezembro de 2012).

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

##### Contas a receber

	Consolidado	
	<u>30/09/13</u>	<u>31/12/12</u>
Aluguéis	41.709	41.649
Cessões de direitos a receber (a)	<u>1.038</u>	<u>1.300</u>
Total do contas a receber faturado	42.747	42.949
Receitas de aluguel a faturar (b)	<u>14.539</u>	<u>12.215</u>
Total do contas a receber faturado e a faturar	57.286	55.164
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(11.994)	(9.344)
Total	<u>45.292</u>	<u>45.820</u>
Circulante	(30.753)	(33.605)
Não circulante	<u>14.539</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 30 de setembro de 2013 e em 31 de dezembro de 2012, por período de vencimento, está apresentado a seguir:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/13</u>	<u>31/12/12</u>
A vencer	<u>28.554</u>	<u>32.874</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	1.813	1.579
Entre 31 e 60 dias	1.431	821
Entre 61 e 90 dias	884	584
Entre 91 e 180 dias	2.100	1.377
Há mais de 180 dias	<u>7.965</u>	<u>5.714</u>
Subtotal	<u>14.193</u>	<u>10.075</u>
Total	<u>42.747</u>	<u>42.949</u>

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro 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>(2.650)</u>
Saldo em 30 de setembro de 2013	<u>(11.994)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(9.727)
Constituições no período, líquidas	<u>(2.429)</u>
Saldo em 30 de setembro de 2012	<u>(12.156)</u>

Outros créditos

Adicionalmente, em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012, o saldo da conta “Outros créditos” está composto como segue:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/13</u>	<u>31/12/12</u>
Valores a receber do Banco Ourinvest S.A. (*)	833	833
Outros valores a receber de condomínios	1.801	1.019
Valores a receber da operação de estacionamento	-	1.502
Férias, 13º salário e outros adiantamentos a funcionários	1.040	256
Outros	<u>1.752</u>	<u>1.912</u>
Total	<u>5.426</u>	<u>5.522</u>
Circulante	<u>(4.593)</u>	<u>(4.689)</u>
Não circulante	<u>833</u>	<u>833</u>

(\*) Em 30 de setembro 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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	10.141	5.580	19.713	15.735
Contribuição social a recuperar - Lei nº 10.833/03	11	11	445	452
Outros	<u>9</u>	<u>9</u>	<u>281</u>	<u>269</u>
Total	<u>10.161</u>	<u>5.600</u>	<u>20.439</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.

## 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.

Empresa controlada	Condomínio	Consolidado	
		30/09/13	31/12/12
Pátio São Bernardo	Condomínio Shopping Center Plaza Sul	125	125
Pátio Penha	Condomínio Shopping Center Penha	68	-
Pátio Uberlândia	Condomínio Uberlândia Shopping	2.854	1.316
Pátio Londrina	Condomínio Londrina Shopping	<u>1.292</u>	<u>-</u>
Total		<u>4.339</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

30 de setembro de 2013	Quantidade de cotas possuídas	Capital social - participação - %	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita	Lucro líquido do período	Resultado da equivalência patrimonial	Saldo do investimento	
<u>Controladora</u>										
Controladas:										
	Sierra Investimentos Brasil Ltda.	1.016.762.171	100,00	2.260.842	17.808	2.243.034	177	157.900	157.900	2.243.034
	Unishopping Administradora Ltda.	10.910.859	100,00	<u>24.450</u>	<u>7.283</u>	<u>17.167</u>	<u>30.811</u>	<u>4.633</u>	<u>4.633</u>	<u>17.167</u>
	Total			<u>2.285.292</u>	<u>25.091</u>	<u>2.260.201</u>	<u>30.988</u>	<u>162.533</u>	<u>162.533</u>	<u>2.260.201</u>
<u>Consolidado</u>										
Coligada indireta-										
	Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	9.435.400	20,00	<u>213.448</u>	<u>54.777</u>	<u>158.671</u>	<u>15.944</u>	<u>26.022</u>	<u>5.204</u>	<u>31.734</u>

31 de dezembro de 2012	Quantidade de cotas possuídas	Capital social - participação - %	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita	Lucro líquido do exercício	Resultado da equivalência patrimonial	Saldo do investimento	
<u>Controladora</u>										
Controladas:										
	Sierra Investimentos Brasil Ltda.	938.762.172	100,00	2.105.083	23.148	2.081.935	168	184.707	184.707	2.081.935
	Unishopping Administradora Ltda.	10.910.860	100,00	<u>24.343</u>	<u>12.110</u>	<u>12.233</u>	<u>50.988</u>	<u>4.276</u>	<u>4.276</u>	<u>12.233</u>
	Total			<u>2.129.426</u>	<u>35.258</u>	<u>2.094.168</u>	<u>51.156</u>	<u>188.983</u>	<u>188.983</u>	<u>2.094.168</u>
<u>Consolidado</u>										
Coligada indireta-										
	Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	9.435.400	20,00	<u>191.117</u>	<u>48.468</u>	<u>142.649</u>	<u>20.117</u>	<u>24.104</u>	<u>4.821</u>	<u>28.530</u>

Mutações dos investimentos para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro 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	162.533	5.204
Dividendos recebidos	-	(2.000)
Saldos em 30 de setembro de 2013	<u>2.260.201</u>	<u>31.734</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2011	1.827.185	26.157
Aumento de capital	31.000	-
Equivalência patrimonial	157.577	3.091
Dividendos recebidos	-	(1.648)
Saldos em 30 de setembro de 2012	<u>2.015.762</u>	<u>27.600</u>

9. IMOBILIZADO

		<u>30/09/13</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	929	(546)	383
Máquinas e equipamentos	10	672	(332)	340
Equipamentos de informática	20	2.526	(1.780)	746
Veículos	20	2.790	(775)	2.015
Outros	20	<u>49</u>	<u>(48)</u>	<u>1</u>
Subtotal		9.713	(6.228)	3.485
Imobilizado em andamento	-	623	-	623
Adiantamentos a fornecedores	-	<u>14</u>	-	<u>14</u>
Total		<u>10.350</u>	<u>(6.228)</u>	<u>4.122</u>

	Taxa anual de depreciação - %	31/12/12		
		Consolidado		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor residual
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	45	(43)	2
Subtotal		9.147	(5.955)	3.192
Adiantamentos a fornecedores	-	303	-	303
Total		<u>9.450</u>	<u>(5.955)</u>	<u>3.495</u>

Movimentação do ativo imobilizado em operação para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2013 e de 2012

	Consolidado					
	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Equipamentos de informática	Veículos	Outros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2012	440	378	866	1.506	2	3.192
Transferências de adiantamentos a fornecedores	6	10	94	691	4	805
Adições	-	-	-	724	-	724
Baixas, líquidas	-	-	-	(304)	-	(304)
Depreciação	<u>(63)</u>	<u>(48)</u>	<u>(214)</u>	<u>(602)</u>	<u>(5)</u>	<u>(932)</u>
Saldos em 30 de setembro de 2013	<u>383</u>	<u>340</u>	<u>746</u>	<u>2.015</u>	<u>1</u>	<u>3.485</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
Transferências de adiantamentos a fornecedores	-	3	37	270	271	4	585
Baixas, líquidas	-	-	-	(9)	(123)	-	(132)
Depreciação	<u>(207)</u>	<u>(61)</u>	<u>(49)</u>	<u>(207)</u>	<u>(383)</u>	<u>(3)</u>	<u>(910)</u>
Saldos em 30 de setembro de 2012	<u>-</u>	<u>460</u>	<u>392</u>	<u>924</u>	<u>1.297</u>	<u>4</u>	<u>3.077</u>

Movimentação do ativo imobilizado em andamento e adiantamentos a fornecedores para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2013 e de 2012

	Consolidado		
	Imobilizado em andamento	Adiantamentos a fornecedores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2012	-	303	303
Adições	2.339	516	2.855
Transferências para os ativos imobilizado em operação e intangível	(1.716)	(805)	(2.521)
Saldos em 30 de setembro de 2013	<u>623</u>	<u>14</u>	<u>637</u>

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

## 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 propriedades 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	
	30/09/13	31/12/12
Propriedades para investimento em operação	3.259.874	2.724.327
Propriedades para investimento em construção	<u>465.261</u>	<u>523.768</u>
Total	<u>3.725.135</u>	<u>3.248.095</u>

### Movimentação para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro 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 (a)	35.475	281.266	316.741
Baixa - transação de permuta do Boulevard Londrina Shopping (b)	(29.910)	-	(29.910)
Transferências (c)	339.773	(339.773)	-
Variação do valor justo das propriedades	<u>190.209</u>	<u>-</u>	<u>190.209</u>
Saldos em 30 de setembro de 2013	<u>3.259.874</u>	<u>465.261</u>	<u>3.725.135</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2011	2.338.796	437.254	2.776.050
Adições	87.387	270.670	358.057
Baixa - venda da participação e transação de permuta do Shopping Penha	(11.839)	-	(11.839)
Baixa - venda do terreno do Shopping Metrôpole	(3.155)	-	(3.155)
Transferências	231.222	(231.222)	-
Transferências para ativo não circulante mantido para venda	(193.582)	-	(193.582)
Variação do valor justo das propriedades	<u>177.472</u>	<u>(4.345)</u>	<u>173.127</u>
Saldos em 30 de setembro de 2012	<u>2.626.301</u>	<u>472.357</u>	<u>3.098.658</u>

Observações:

- (a) Em 6 de setembro de 2013, a controlada Pátio Uberlândia adquiriu um terreno de 45,5 mil m<sup>2</sup> (informação não revisada) por R\$24.563 para a expansão do Franca Shopping.
- (b) Em 3 de maio de 2013, a controlada Pátio Londrina entregou 11,36% da participação detida no Boulevard Londrina Shopping, como forma de pagamento do terreno adquirido para construção do referido shopping. Com a transação, a Companhia manteve sua participação em 88,64%.
- (c) Em 3 de maio de 2013, foi inaugurado o empreendimento Boulevard Londrina Shopping, com 47,8 mil m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável - ABL e 216 lojas (informação não revisada).

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 propriedades para investimento em 30 de setembro de 2013, é de R\$66.010 (R\$62.215 em 31 de dezembro de 2012).

Metodologia para determinação do valor justo

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

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

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

As projeções não são previsões do futuro, mas apenas refletem a melhor estimativa do avaliador quanto à atual visão do mercado relativamente às receitas e aos custos futuros de cada propriedade. A taxa de rentabilidade e a taxa de desconto são definidas de acordo com o mercado de investimento local e institucional, sendo a razoabilidade do valor de mercado obtida de acordo com a metodologia anteriormente mencionada, igualmente testada também em termos da taxa de rentabilidade inicial, obtida com o rendimento líquido estimado para o primeiro 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 partir de 1º de janeiro de 2012, com o objetivo de reduzir custos operacionais, a Companhia revisou sua política contábil de reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento. Como resultado, foi alterada a periodicidade de avaliação a valor justo de trimestral para semestral. Desta forma, não estão contempladas, nas informações contábeis intermediárias, para os períodos de três meses findos em 30 de setembro de 2013 e 2012, nenhum resultado decorrente da variação do valor justo das propriedades para investimento.

As premissas utilizadas em 30 de junho de 2013 e em 31 de dezembro de 2012 para a avaliação do valor justo anteriormente mencionada estão descritas a seguir:

30/06/13				31/12/12			
Dez anos - “discount rate”		Dez anos - “exit yield”		Dez anos - “discount rate”		Dez anos - “exit yield”	
<u>Mínima</u>	<u>Máxima</u>	<u>Mínima</u>	<u>Máxima</u>	<u>Mínima</u>	<u>Máxima</u>	<u>Mínima</u>	<u>Máxima</u>
12,25%	14,00%	7,75%	9,50%	12,50%	14,00%	8,00%	9,50%

## 11. INTANGÍVEL

	Taxa anual de amortização - %	Consolidado	
		<u>30/09/13</u>	<u>31/12/12</u>
Software	20	6.993	4.643
Amortização acumulada (*)		(1.862)	(1.058)
Total		<u>5.131</u>	<u>3.585</u>

(\*) No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013, a despesa de amortização do custo de aquisição dos softwares no montante de R\$804 (R\$356 em 30 de setembro de 2012) foi registrada na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado.

### Mutação do intangível para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2013 e de 2012

	Consolidado		
	<u>Custo</u>	<u>Amortização</u>	<u>Total, líquido</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2012	4.643	(1.058)	3.585
Adições	634	(804)	(170)
Transferência de imobilizado em andamento	<u>1.716</u>	-	<u>1.716</u>
Saldos em 30 de setembro de 2013	<u>6.993</u>	<u>(1.862)</u>	<u>5.131</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2011	2.153	(571)	1.582
Adições	502	(356)	146
Transferência de imobilizado em andamento	<u>202</u>	-	<u>202</u>
Saldos em 30 de setembro de 2012	<u>2.857</u>	<u>(927)</u>	<u>1.930</u>

## 12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

<u>Empréstimo nacional</u>	<u>Vencimento final</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>30/09/13</u>	<u>31/12/12</u>
Banco do Amazonas S.A. - BASA (a)	10/12/20	123.759	136.543
Banco Itaú BBA S.A. (b)	21/10/15	9.706	13.048
Banco Itaú BBA S.A. (c)	17/10/16	15.670	19.344
Banco Bradesco S.A. (d)	27/10/25	114.552	73.463
Banco Bradesco S.A. (e)	26/10/25	74.116	78.084
Banco Itaú BBA S.A. (f)	10/05/18	44.534	51.237
Banco Santander S.A. (g)	22/06/23	<u>181.186</u>	<u>57.609</u>
Total		<u>563.523</u>	<u>429.328</u>
Circulante		<u>(56.790)</u>	<u>(50.659)</u>
Não circulante		<u>506.733</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 Metrôpole; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis líquidos do Shopping Metrôpole. Esse empréstimo possui período de carência de nove meses para o pagamento da primeira parcela do principal. Em 19 de junho de 2013, a Sierra Investimentos renegociou a taxa de juros contratada para CDI mais 1,66% ao ano.
- (c) Em 16 de novembro de 2010, a controlada Pátio Boavista captou R\$27.000 do Banco Itaú BBA S.A. para capital de giro. O empréstimo foi captado com juros médios atrelados ao CDI mais 3,3% ao ano. A Companhia foi a avalista da operação. Como garantias, foram apresentados: (i) imóvel do Shopping Metrôpole; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis líquidos do Shopping Metrôpole. Esse empréstimo possui período de carência de nove meses para o pagamento da primeira parcela do principal. Em 19 de junho de 2013, a Pátio Boavista renegociou a taxa de juros contratada para CDI mais 1,78% ao ano.
- (d) Nos meses de junho de 2011 a setembro de 2013, a controlada Pátio Londrina captou R\$114.026 do Banco Bradesco S.A. para financiamento das obras de construção do Shopping Londrina. Para a linha de financiamento aprovada, no valor total de R\$120.000, incide uma taxa fixa de Taxa Referencial - TR mais 10,9% ao ano. O prazo de contrato é

de 15 anos, com período de carência de dois anos para a parcela de principal. 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 é fiadora dessa operação. Em 14 de dezembro de 2012, a Pátio Londrina renegociou a taxa de juros contratada para TR mais 9,7% ao ano.

- (e) Nos meses de agosto de 2010 a fevereiro de 2012, a controlada Pátio Uberlândia captou R\$77.152 do Banco Bradesco S.A. para financiamento das obras de construção do Shopping Uberlândia a uma taxa fixa de TR mais 11,3% ao ano. O prazo de contrato é de 15 anos, com período de carência de dois anos para a parcela de principal. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 156 parcelas mensais e sucessivas. O imóvel do Shopping Uberlândia é garantia dada pelo empréstimo. A Companhia é fiadora dessa operação. Em 21 de novembro de 2012, a Pátio Uberlândia renegociou a taxa de juros contratada para TR mais 9,7% ao ano.
- (f) Em 29 de junho de 2011, a controlada Pátio Boavista captou R\$52.651 do Banco Itaú BBA S.A. para financiamento das obras de expansão do Shopping Metr pole. Esse financiamento foi captado por uma taxa fixa de TR mais 10,3% ao ano. O prazo de contrato é de 7 anos, com período de carência de 12 meses para a parcela de principal. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 72 parcelas mensais e sucessivas. A Companhia foi a avalista da operação. Como garantias, foram apresentados: (i) imóvel do Shopping Metr pole; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis líquidos do Shopping Metr pole. Em 19 de junho de 2013, a Pátio Boavista renegociou a taxa de juros contratada para TR mais 9,30% ao ano.
- (g) Nos meses de março de 2012 a setembro de 2013, a controlada Pátio Goiânia captou R\$168.431 do Banco Santander S.A. para financiamento das obras de construção 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% 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 é garantia dada pelo empréstimo. A Companhia é fiadora dessa operação. Em 21 de dezembro de 2012, a Pátio Goiânia renegociou a taxa de juros contratada para TR mais 9,7% ao ano.

Em 30 de setembro de 2013, o valor total dos imóveis dados em garantia aos bancos pelos empréstimos e financiamentos é de R\$1.899.443 e o valor dos recebíveis líquidos dado em garantia pela Pátio Boavista é de R\$2.654.

#### 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.

Mutação dos empréstimos e financiamentos para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Saldo em 31 de dezembro de 2012	429.328
Novas captações	156.251
Pagamentos - principal	(28.184)
Pagamentos - juros	(28.409)
Encargos financeiros capitalizados em propriedades para investimento em construção	11.154
Encargos financeiros apropriados ao resultado	<u>23.383</u>
Saldo em 30 de setembro de 2013	<u>563.523</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	350.891
Novas captações	78.984
Pagamentos - principal	(7.015)
Pagamentos - juros	(21.929)
Encargos financeiros capitalizados em propriedades para investimento em construção	9.315
Encargos financeiros apropriados ao resultado	<u>20.480</u>
Saldo em 30 de setembro de 2012	<u>430.726</u>

A composição do saldo da rubrica “Empréstimos e financiamentos”, classificado como não circulante em 30 de setembro de 2013, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

A partir de 1º de outubro de 2014	33.998
2015	67.708
2016	63.186
2017	59.095
2018	56.869
2019 - 2023	192.632
2024 - 2026	<u>33.245</u>
Total	<u>506.733</u>

## 13. DEBÊNTURES

<u>Debêntures</u>	<u>Vencimento final</u>	<u>Controladora e Consolidado</u>	
		<u>30/09/13</u>	<u>31/12/12</u>
Títulos - 1ª série	15/02/17	94.983	96.514
Títulos - 2ª série	15/02/19	<u>227.999</u>	<u>221.538</u>
Total		<u>322.982</u>	<u>318.052</u>
Circulante		<u>(8.643)</u>	<u>(14.603)</u>
Não circulante		<u>314.339</u>	<u>303.449</u>

Em 15 de fevereiro de 2012, a Companhia emitiu 30.000 debêntures, não conversíveis em ações, em duas séries, com valor unitário de R\$10 cada 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.

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

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	833
Encargos financeiros apropriados ao resultado	25.238
Juros pagos	<u>(21.141)</u>
Saldo em 30 de setembro de 2013	<u>322.982</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	-
Novas captações	300.000
Custo de captação a amortizar	(6.813)
Custo de captação amortizado	586
Encargos financeiros apropriados ao resultado	19.307
Juros pagos	<u>(4.557)</u>
Saldo em 30 de setembro de 2012	<u>308.523</u>

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

	Principal e juros	Custo a amortizar	Total
2014, a partir de 1º de outubro de 2014	-	(277)	(277)
2015	-	(1.111)	(1.111)
2016 (amortização de 50% da 1ª série)	47.750	(1.111)	46.639
2017 (amortização de 50% da 1ª série)	47.750	(745)	47.005
2018 (amortização de 50% da 2ª série)	111.433	(671)	110.762
2019 (amortização de 50% da 2ª série)	<u>111.433</u>	<u>(112)</u>	<u>111.321</u>
Total	<u>318.366</u>	<u>(4.027)</u>	<u>314.339</u>

Cláusulas restritivas contratuais (“covenants”)

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

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

Em 30 de setembro de 2013, a Companhia acredita que está adimplente com todas as cláusulas restritivas.

## 14. CONTAS A PAGAR - COMPRA DE ATIVO

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/13</u>	<u>31/12/12</u>
Aquisição de participação em shopping center (a)	36.308	49.108
Aquisição de terreno (b)	-	<u>29.302</u>
Total	<u>36.308</u>	<u>78.410</u>
Circulante	<u>(21.088)</u>	<u>(49.491)</u>
Não circulante	<u>15.220</u>	<u>28.919</u>

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

Saldo em 31 de dezembro de 2012	78.410
Pagamentos do principal	(13.698)
Encargos financeiros pagos	(1.456)
Encargos financeiros apropriados ao resultado	2.355
Encargos financeiros capitalizados em propriedades para investimento em construção	607
Baixa- transação de permuta do Boulevard Londrina Shopping (b)	<u>(29.910)</u>
Saldo em 30 de setembro de 2013	<u>36.308</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	25.000
Aquisição de participação em shopping center	63.701
Pagamentos do principal	(13.474)
Encargos financeiros apropriados ao resultado	3.290
Encargos financeiros pagos	<u>(401)</u>
Saldo em 30 de setembro de 2012	<u>78.116</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. Em 30 de setembro de 2013, permanecem 21 parcelas em aberto.

- (b) O saldo a pagar em 31 de dezembro de 2012 refere-se ao terreno situado na cidade de Londrina. Como forma de pagamento foi assumido o compromisso de entrega da fração ideal equivalente a 11,36% do empreendimento imobiliário do Boulevard Londrina. Com a inauguração do referido shopping em 3 de maio de 2013, a controlada Pátio Londrina concluiu essa transação de permuta entregando a fração ideal de 11,36% do Shopping. Vide nota explicativa nº 10.b).

## 15. ESTRUTURA TÉCNICA - CONSOLIDADO

<u>Controlada</u>	<u>Shopping</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>30/09/13</u>	<u>31/12/12</u>
Pátio Boavista	Boavista Shopping	3.010	3.047
Pátio Sertório	Shopping Manauara	2.877	7.628
Pátio Uberlândia	Uberlândia Shopping	5.575	8.432
Pátio Londrina	Boulevard Londrina	7.166	7.250
Pátio Goiânia	Passeio das Águas	6.555	2.818
Fundo de Investimento Imobiliário I	Parque D. Pedro	1.187	1.520
Fundo de Investimento Imobiliário II	Parque D. Pedro	<u>210</u>	<u>269</u>
Total		<u>26.580</u>	<u>30.964</u>
Circulante		<u>(6.918)</u>	<u>(6.863)</u>
Não circulante		<u>19.662</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>30/09/13</u>	<u>31/12/12</u>	<u>30/09/13</u>	<u>31/12/12</u>
Trabalhistas e previdenciárias (a)	-	-	3.372	4.191
Tributárias (b)	2.040	1.968	3.713	3.597
Cíveis (c)	-	-	<u>728</u>	<u>1.651</u>
Total	<u>2.040</u>	<u>1.968</u>	<u>7.813</u>	<u>9.439</u>

A movimentação da provisão para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2013 e de 2012 é como segue:

	Consolidado			
	<u>Trabalhistas e previdenciárias (a)</u>	<u>Tributárias (b)</u>	<u>Cíveis (c)</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2012	4.191	3.597	1.651	9.439
Constituição	536	-	23	559
Atualização monetária	251	116	79	446
Pagamentos	-	-	(32)	(32)
Reversão	(1.606)	-	(993)	(2.599)
Saldos em 30 de setembro de 2013	<u>3.372</u>	<u>3.713</u>	<u>728</u>	<u>7.813</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2011	5.375	3.455	1.455	10.285
Constituição	1.298	-	350	1.648
Atualização monetária	417	123	186	726
Pagamentos	-	-	(4)	(4)
Reversão	(2.335)	-	(402)	(2.737)
Saldos em 30 de setembro de 2012	<u>4.755</u>	<u>3.578</u>	<u>1.585</u>	<u>9.918</u>

(a) Trabalhistas e previdenciárias

Em 30 de setembro de 2013 a Companhia e suas controladas mantêm provisão de R\$1.165 (R\$1.197 em 31 de dezembro de 2012) para os processos trabalhistas cujos riscos foram avaliados com probabilidade de perda provável pelos assessores legais.

Para os riscos previdenciários, a Companhia mantêm a provisão de R\$2.207 em 30 de setembro de 2013 (R\$2.994 em 31 de dezembro de 2012) de acordo com a recomendação de seus assessores legais externos, que estimam que a probabilidade de perda, em eventual demanda, é provável.

(b) Tributárias

IRRF, CIDE, CPMF e CADE

A Companhia busca suspender a exigibilidade de IRRF, Contribuição de Intervenção no Domínio Econômico - CIDE e Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira - CPMF em pagamentos ao exterior. Os valores de tais processos correspondem ao total de R\$3.303 (R\$3.187 em 31 de dezembro de 2012), que estão depositados em juízo e provisionados, tendo em vista que a chance de perda de tais processos é avaliada como provável.

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

O processo da CPMF sobre pagamentos ao exterior foi julgado de forma desfavorável à controlada Sierra Investimentos em caráter definitivo. Essa decisão não representará nenhum desembolso para a Companhia, tendo em vista que as custas judiciais já foram pagas e não há condenação a honorários de sucumbência por se tratar de mandado de segurança. Atualmente, a controlada Sierra Investimentos aguarda a conversão em renda do depósito judicial, no montante de R\$1.262, para extinção do crédito tributário.

Adicionalmente, a controlada Sierra Investimentos mantém registrada provisão para risco e depósito judicial no montante de R\$410, correspondente à multa administrativa aplicada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica - CADE. Em 30 de setembro de 2012, esse processo já havia sido transitado em julgado. Atualmente, a controlada Sierra Investimentos aguarda o levantamento dos referidos depósitos judiciais pelo CADE para liquidação da multa citada, sem impacto no resultado.

(c) Cíveis

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

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

A Companhia e suas controladas estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis, trabalhistas e previdenciários surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo risco de perda avaliado como possível. O montante desses processos, em 30 de setembro de 2013, é de R\$70.582 (R\$68.321 em 31 de dezembro de 2012). Os principais processos estão descritos a seguir:

- a) A controlada Pátio Sertório promove ação contra a empreiteira responsável pela construção do Manauara Shopping. Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais, objetivando o recebimento de indenização por inexecução e vícios na construção do empreendimento. Em conexão com o referido processo ativo, a controlada Pátio Sertório é parte passiva de um processo movido pela mesma empresa, que tem por objetivo o recebimento da quantia atualizada de R\$24.256, pela execução da obra desse empreendimento. Atualmente é aguardado julgamento em primeira instância.
- b) A controlada Pátio Londrina é parte em um procedimento arbitral movido contra a empreiteira responsável pela construção do Boulevard Londrina Shopping com o objetivo de ver rescindido o contrato e apurar indenização por danos morais e materiais pelo não cumprimento do cronograma da obra e, conseqüentemente, atraso na inauguração do empreendimento; do outro lado, a empreiteira requer indenização por danos morais, materiais e lucros cessantes no valor total atualizado de R\$35.644. Atualmente o aguarda-se a emissão de sentença.

Depósitos judiciais

A composição dos depósitos judiciais é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/13</u>	<u>31/12/12</u>	<u>30/09/13</u>	<u>31/12/12</u>
Trabalhistas e previdenciárias	6	6	400	85
Tributárias	2.040	1.968	3.712	3.597
Cíveis	-	-	<u>6.341</u>	<u>6.268</u>
Total	<u>2.046</u>	<u>1.974</u>	<u>10.453</u>	<u>9.950</u>

## 17. IMPOSTOS A RECOLHER

	Consolidado	
	<u>30/09/13</u>	<u>31/12/12</u>
IRPJ e CSLL a recolher	1.720	60.938
IRRF	1.480	1.368
COFINS a recolher	691	1.387
PIS a recolher	210	304
ISS a recolher	903	934
Outros	<u>622</u>	<u>481</u>
Total	<u>5.626</u>	<u>65.412</u>

## 18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONTROLADORA

## 18.1. Capital social

Em 30 de setembro 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 30 de setembro 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.

## 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 30 de setembro 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 30 de setembro 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 30 de setembro 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 15 de maio de 2013 foram pagos os dividendos mínimos obrigatórios referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, que 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>01/07 a</u> <u>30/09/13</u>	<u>01/01 a</u> <u>30/09/13</u>	<u>01/07 a</u> <u>30/09/12</u>	<u>01/01 a</u> <u>30/09/12</u>
Lucro líquido do período atribuível aos proprietários da Companhia	19.563	151.349	29.294	157.400
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (mil ações)	<u>76.424</u>	<u>76.424</u>	<u>76.424</u>	<u>76.424</u>
Lucro básico por ação - R\$	<u>0,26</u>	<u>1,98</u>	<u>0,38</u>	<u>2,06</u>

## 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			
	01/07 a 30/09/13	01/01 a 30/09/13	01/07 a 30/09/12	01/01 a 30/09/12
Receita operacional bruta:				
Aluguel	60.258	172.600	56.917	161.266
Receita de serviços	4.965	14.405	4.497	12.785
Receita de estacionamento	6.913	20.010	6.551	19.224
Estrutura técnica	3.846	14.289	3.001	9.051
Outras receitas	895	3.360	775	2.095
Total	<u>76.877</u>	<u>224.664</u>	<u>71.741</u>	<u>204.421</u>
Deduções:				
Impostos sobre aluguéis e serviços	(5.006)	(14.937)	(4.562)	(12.906)
Descontos e abatimentos	(4.839)	(12.269)	(2.876)	(5.317)
Total	<u>(9.845)</u>	<u>(27.206)</u>	<u>(7.438)</u>	<u>(18.223)</u>
Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outras	<u>67.032</u>	<u>197.458</u>	<u>64.303</u>	<u>186.198</u>

## 20. DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora				Consolidado			
	01/07 a 30/09/13	01/01 a 30/09/13	01/07 a 30/09/12	01/01 a 30/09/12	01/07 a 30/09/13	01/01 a 30/09/13	01/07 a 30/09/12	01/01 a 30/09/12
Depreciações e amortizações	-	-	-	-	594	1.736	435	1.266
Pessoal	60	234	107	207	7.837	23.729	7.135	21.578
Serviços de terceiros	94	1.034	275	1.585	4.141	8.818	2.133	7.756
Custo de ocupação (lojas vagas)	-	-	-	-	3.479	8.785	1.532	4.297
Custos de acordos contratuais com lojistas	-	-	-	-	1.813	3.737	738	1.525
Constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	-	1.136	2.650	539	2.429
Aluguel	-	-	-	-	820	2.159	761	2.054
Outros	51	217	46	306	2.271	5.942	1.945	6.547
Total	<u>205</u>	<u>1.485</u>	<u>428</u>	<u>2.098</u>	<u>22.091</u>	<u>57.556</u>	<u>15.218</u>	<u>47.452</u>
Classificadas como:								
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	-	-	-	-	14.587	40.429	10.587	31.570
Despesas gerais e administrativas	205	1.485	428	2.098	7.504	17.127	4.631	15.882
Total	<u>205</u>	<u>1.485</u>	<u>428</u>	<u>2.098</u>	<u>22.091</u>	<u>57.556</u>	<u>15.218</u>	<u>47.452</u>

## 21. RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO

	Controladora				Consolidado			
	01/07 a 30/09/13	01/01 a 30/09/13	01/07 a 30/09/12	01/01 a 30/09/12	01/07 a 30/09/13	01/01 a 30/09/13	01/07 a 30/09/12	01/01 a 30/09/12
Receitas financeiras:								
Juros de aplicações financeiras	6.304	17.298	7.713	23.182	10.726	30.988	11.669	39.355
Outras	<u>59</u>	<u>156</u>	<u>211</u>	<u>234</u>	<u>817</u>	<u>2.378</u>	<u>815</u>	<u>1.956</u>
	<u>6.363</u>	<u>17.454</u>	<u>7.924</u>	<u>23.416</u>	<u>11.543</u>	<u>33.366</u>	<u>12.484</u>	<u>41.311</u>
Despesas financeiras:								
Juros de empréstimos e financiamentos	-	-	-	-	(8.586)	(23.383)	(7.320)	(20.480)
Juros sobre debêntures	(7.184)	(26.072)	(7.714)	(19.893)	(7.184)	(26.072)	(7.714)	(19.893)
Juros sobre contas a pagar - compra de ativo	-	-	-	-	(820)	(2.355)	(1.057)	(3.290)
Outras	<u>(254)</u>	<u>(288)</u>	<u>(18)</u>	<u>(90)</u>	<u>(502)</u>	<u>(773)</u>	<u>(177)</u>	<u>(894)</u>
	<u>(7.438)</u>	<u>(26.360)</u>	<u>(7.732)</u>	<u>(19.983)</u>	<u>(17.092)</u>	<u>(52.583)</u>	<u>(16.268)</u>	<u>(44.557)</u>
Total - líquido	<u>(1.075)</u>	<u>(8.906)</u>	<u>192</u>	<u>3.433</u>	<u>(5.549)</u>	<u>(19.217)</u>	<u>(3.784)</u>	<u>(3.246)</u>

## 22. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

## a) Despesa de imposto de renda e contribuição social

	Controladora				Consolidado			
	01/07 a 30/09/13	01/01 a 30/09/13	01/07 a 30/09/12	01/01 a 30/09/12	01/07 a 30/09/13	01/01 a 30/09/13	01/07 a 30/09/12	01/01 a 30/09/12
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	19.484	151.960	29.160	158.648	41.098	319.121	53.368	318.780
Alíquota vigente	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de despesa de imposto de renda e contribuição social, de acordo com a alíquota vigente	(6.625)	(51.666)	(9.914)	(53.940)	(13.973)	(108.501)	(18.145)	(108.385)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre as diferenças permanentes:								
Equivalência patrimonial	7.061	55.261	10.019	53.576	263	1.769	231	1.051
Outras diferenças permanentes	-	-	-	(5)	(74)	(729)	(235)	(823)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais:								
Diferenças temporárias	-	-	29	(879)	(706)	5.690	(592)	(1.104)
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	(357)	(4.206)	-	-	(525)	(4.463)	(1.043)	(529)
Efeito da tributação das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido	-	-	-	-	373	1.124	1.135	3.024
Efeito da tributação diferenciada dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II (*)	-	-	-	-	5.274	37.247	5.869	33.305
Despesa de imposto de renda e contribuição social às alíquotas efetivas	<u>79</u>	<u>(611)</u>	<u>134</u>	<u>(1.248)</u>	<u>(9.368)</u>	<u>(67.863)</u>	<u>(12.780)</u>	<u>(73.461)</u>
Alíquota efetiva - %	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>23</u>	<u>21</u>	<u>24</u>	<u>23</u>

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

## b) Imposto de renda e contribuição social diferidos

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/13</u>	<u>31/12/12</u>	<u>30/09/13</u>	<u>31/12/12</u>
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	79	690	7.537	4.686
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	-	-	332	598
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	2.465	1.979
Outras provisões temporárias	-	-	(1.987)	(2.971)
Varição do valor justo de propriedades para investimento	-	-	(405.906)	(354.240)
Total do imposto de renda e da contribuição social - diferidos	<u>79</u>	<u>690</u>	<u>(397.559)</u>	<u>(349.948)</u>
No ativo não circulante	<u>79</u>	<u>690</u>	<u>51.732</u>	<u>20.693</u>
No passivo não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(449.291)</u>	<u>(370.641)</u>

Os saldos de créditos, no total de R\$62.066 (Consolidado), em 30 de setembro de 2013, deverão ser realizados no período de até nove anos, como demonstrado a seguir:

<u>Ano</u>	<u>Consolidado</u>
2013	285
2014	1.145
2015	3.328
2016	4.266
2017	5.681
2018-2023	<u>47.361</u>
Total	<u>62.066</u>

Em 30 de setembro de 2013, a Companhia e suas controladas possuem R\$22.736 (R\$20.720 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.

## 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 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012 são os seguintes:

<u>Balço patrimonial</u>	<u>Finalidade</u>	<u>Controladora</u>	
		<u>30/09/13</u>	<u>30/09/12</u>
Ativo circulante-			
Empresa controlada-			
Pátio Uberlândia	(d)	<u>19.390</u>	<u>-</u>
Total		<u>19.390</u>	<u>-</u>

<u>Resultado</u>	<u>Finalidade</u>	<u>Controladora</u>			
		<u>01/07 a</u>	<u>01/01 a</u>	<u>01/07 a</u>	<u>01/01 a</u>
		<u>30/09/13</u>	<u>30/09/13</u>	<u>30/09/12</u>	<u>30/09/12</u>
Receita financeira-					
Empresa controlada-					
Pátio Uberlândia	(d)	<u>110</u>	<u>110</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total		<u>110</u>	<u>110</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

<u>Balço patrimonial</u>	<u>Finalidade</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>30/09/13</u>	<u>31/12/12</u>
Ativo circulante-			
Empresas ligadas:			
Condomínio Shopping Center Penha		104	-
Condomínio Civil Center Shopping São Bernardo		125	-
Condomínio Tivoli Shopping Center		68	-
Condomínio Franca Shopping Center		47	-
Condomínio Shopping Center Plaza Sul		138	-
Condomínio Parque Dom Pedro Shopping	(a)	<u>364</u>	<u>5</u>
Total (*)		<u>846</u>	<u>5</u>
Ativo não circulante-			
Empresas ligadas:			
Condomínio Shopping Center Plaza Sul		125	125
Condomínio Shopping Center Penha		68	-
Condomínio Uberlândia Shopping	(b)	2.854	1.316
Condomínio Londrina Shopping	(b)	<u>1.292</u>	<u>-</u>
Total		<u>4.339</u>	<u>1.441</u>
Passivo circulante-			
Empresa ligada-			
Parque D. Pedro I BV SARL	(c)	<u>2.270</u>	<u>2.150</u>
Total		<u>2.270</u>	<u>2.150</u>

<u>Resultado</u>		Consolidado			
		<u>Finalidade</u>	<u>01/07 a</u> <u>30/09/13</u>	<u>01/01 a</u> <u>30/09/13</u>	<u>01/07 a</u> <u>30/09/12</u>
Receita operacional-					
Empresas ligadas:					
	(a)	336	975	315	933
Condomínio Shopping Center Penha					
Condomínio Civil Center Shopping					
São Bernardo	(a)	251	766	255	754
Condomínio Tivoli Shopping Center	(a)	142	422	131	384
Condomínio Shopping Pátio Brasil	(a)	-	-	136	384
Condomínio Franca Shopping Center	(a)	106	327	103	306
Condomínio Boavista Shopping	(a)	226	673	221	664
Condomínio Shopping Center Plaza					
Sul	(a)	418	1.197	377	1.122
Condomínio Parque Dom Pedro					
Shopping	(a)	733	2.160	686	2.059
Condomínio Campo Limpo Shopping	(a)	225	658	207	614
Condomínio Manauara Shopping	(a)	465	1.378	446	1.283
Condomínio Uberlândia Shopping	(a)	318	946	297	601
Condomínio Londrina Shopping	(a)	70	140	-	-
Total		<u>3.290</u>	<u>9.642</u>	<u>3.174</u>	<u>9.104</u>

(\*) 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) Refere-se aos empréstimos a condomínios descritos na nota explicativa nº 7.
- (c) Rendimentos a distribuir dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II. A empresa ligada Parque D. Pedro I BV SARL possui 27,6% e 15,9%, respectivamente, das cotas dos referidos Fundos. Esse saldo está classificado na rubrica “Rendimentos a distribuir”.
- (d) Refere-se a contrato de mútuo credor no montante original de R\$19.390, entre a Companhia e sua controlada Pátio Uberlândia, com vencimento indeterminado e incidência de juros de 103% do CDI (Certificado de Depósito Interbancário). O montante foi utilizado para a compra do terreno para a expansão do Franca Shopping (vide nota explicativa nº 10).

## 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).

(i) Ativo por segmento

	Consolidado - 30/09/13		
	<u>Desenvolvimento e gerenciamento</u>	<u>Investimento</u>	<u>Total</u>
Ativo	<u>26.605</u>	<u>4.350.228</u>	<u>4.376.833</u>
	Consolidado - 31/12/13		
	<u>Desenvolvimento e gerenciamento</u>	<u>Investimento</u>	<u>Total</u>
Ativo	<u>25.819</u>	<u>4.043.862</u>	<u>4.069.681</u>

(ii) Resultado por segmento

	Consolidado - 01/07/13 a 30/09/13			
	<u>Desenvolvimento e gerenciamento</u>	<u>Investimento</u>	<u>Eliminação intersegmentos</u>	<u>Total</u>
Receita bruta	11.307	72.127	(6.557)	76.877
Deduções:				
Impostos e contribuições	(1.615)	(3.391)	-	(5.006)
Descontos e abatimentos	-	(4.839)	-	(4.839)
Total	<u>(1.615)</u>	<u>(8.230)</u>	<u>-</u>	<u>(9.845)</u>
Receita operacional líquida	9.692	63.897	(6.557)	67.032
Custos e despesas administrativas e gerais	<u>(9.846)</u>	<u>(18.802)</u>	<u>6.557</u>	<u>(22.091)</u>
Resultado operacional ajustado	<u>(154)</u>	<u>45.095</u>	<u>-</u>	<u>44.941</u>

Consolidado - 01/01/13 a 30/09/13				
	Desenvolvimento e gerenciamento	Investimento	Eliminação intersegmentos	Total
Receita bruta	33.113	210.474	(18.923)	224.664
Deduções:				
Impostos e contribuições	(4.719)	(10.218)	-	(14.937)
Descontos e abatimentos	-	(12.269)	-	(12.269)
Total	<u>(4.719)</u>	<u>(22.487)</u>	<u>-</u>	<u>(27.206)</u>
Receita operacional líquida	28.394	187.987	(18.923)	197.458
Custos e despesas administrativas e gerais	<u>(27.674)</u>	<u>(48.805)</u>	<u>18.923</u>	<u>(57.556)</u>
Resultado operacional ajustado	<u>720</u>	<u>139.182</u>	<u>-</u>	<u>139.902</u>

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

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

## 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:

- a) Caixa e equivalentes de caixa: estão classificados como empréstimos e recebíveis e estão contabilizados pelos valores contratuais, os quais equivalem ao valor de mercado.
- b) Contas a receber: são classificados como empréstimos e recebíveis, contabilizados pelos valores contratuais, os quais equivalem ao valor de mercado.
- c) 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 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012 são como segue:

Na controladora

Natureza	Classificação	30/09/13		31/12/12	
		Contábil	Valor justo	Contábil	Valor justo
Ativo:					
Caixa e equivalentes de caixa	Empréstimos e recebíveis	276.709	276.709	336.241	336.241
Depósitos judiciais	Empréstimos e recebíveis	2.046	2.046	1.974	1.974
Passivo:					
Debêntures	Outros passivos financeiros	322.982	328.254	318.052	346.989
Instrumentos financeiros derivativos	Valor justo por meio do resultado	232	232	-	-
Fornecedores nacionais	Outros passivos financeiros	11	11	6	6

No consolidado

Natureza	Classificação	30/09/13		31/12/12	
		Contábil	Valor justo	Contábil	Valor justo
Ativo:					
Caixa e equivalentes de caixa	Empréstimos e recebíveis	467.319	467.319	681.976	681.976
Contas a receber	Empréstimos e recebíveis	45.292	45.292	45.820	45.820
Aplicações financeiras vinculadas	Empréstimos e recebíveis	5.627	5.627	4.065	4.065
Empréstimos aos condomínios	Empréstimos e recebíveis	4.339	4.339	1.441	1.441
Depósitos judiciais	Empréstimos e recebíveis	10.453	10.453	9.950	9.950

Natureza	Classificação	30/09/13		31/12/12	
		Contábil	Valor justo	Contábil	Valor justo
Passivo:					
Empréstimos e financiamentos	Outros passivos financeiros	563.523	563.523	429.328	429.328
Debêntures	Outros passivos financeiros	322.982	328.254	318.052	346.989
Instrumentos financeiros derivativos	Valor justo por meio do resultado	232	232	-	-
Fornecedores nacionais	Outros passivos financeiros	46.745	46.745	31.460	31.460
Contas a pagar - compra de ativo	Outros passivos financeiros	36.308	36.308	78.410	78.410

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.

#### 25.2. Risco de variação de preço

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

#### 25.3. Risco de taxa de juros

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

A Companhia contratou, junto ao Banco Santander, instrumentos financeiros derivativos não especulativos (“swap”) visando à proteção de parte do risco de índice taxa de inflação (IPCA) atrelada à remuneração da 2ª série das debêntures, conforme demonstrado a seguir:

Tipo de instrumento	Data de início	Data de vencimento	Nocional R\$ (mil)	Taxa ativa	Taxa passiva	Valor justo		
						Ponta ativa	Ponta passiva	R\$ (mil)
“Swap”	22/08/2013	15/02/2019	54.500	IPCA + 6,25% a.a.	CDI + 1,24% a.a.	57.273	57.505	(232)

Os instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia são mensurados ao valor justo. Estes instrumentos foram classificados como mensuração de valor justo de nível 2. O valor justo desses instrumentos financeiros derivativos foi calculado com base no valor presente dos respectivos contratos, utilizando indexadores e taxas de juros aplicáveis a instrumentos de natureza, prazos e riscos similares, obtidos principalmente na BM&FBOVESPA e Bloomberg.

O saldo do valor justo dos derivativos para cobertura parcial dos riscos de índice de inflação (IPCA) atrelada à remuneração da 2ª série das debêntures é de R\$232, sendo registrada na rubrica “Outras obrigações”.

#### 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 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012 é como segue:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/13</u>	<u>31/12/12</u>
Dívida (a)	886.505	747.380
Caixa e equivalentes de caixa	<u>(467.319)</u>	<u>(681.796)</u>
Dívida líquida	419.186	65.584
Patrimônio líquido (b)	2.243.051	2.091.702
Índice de endividamento líquido	18,69%	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.

(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 e não contemplam os instrumentos derivativos contratados. 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.

30 de setembro 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	9,50	6.238	12.448	69.652	381.039	277.538	746.915
Debêntures	11,68	-	-	25.429	326.399	178.011	529.839

### 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 30 de setembro de 2013.
- Cenário adverso: deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 30 de setembro de 2013.
- Cenário remoto: deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 30 de setembro de 2013.

### 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>
<b>Deterioração da taxa do CDI:</b>			
Aplicações financeiras	9,60%	7,20%	4,80%
Empréstimos e financiamentos	9,60%	12,00%	14,40%
Instrumentos financeiros derivativos “swap”	9,60%	12,00%	14,40%
<b>Deterioração da TR-</b>			
Empréstimos e financiamentos	0,03%	0,04%	0,05%
<b>Deterioração do IPCA:</b>			
Debêntures	5,59%	6,99%	8,39%
Instrumentos financeiros derivativos “swap”	5,59%	4,19%	2,80%

### 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	43.993	32.994	21.996
Empréstimos e financiamentos	Taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	2.436	3.045	3.654
Empréstimos e financiamentos	Taxa de juros	Aumento da TR	124	166	207
Debêntures	Taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	9.168	11.460	13.752
Debêntures	Índice de inflação	Aumento do IPCA	11.432	14.289	17.147
Instrumentos financeiros derivativos “swap”	Índice de inflação e taxa de juros	Aumento da taxa do CDI e redução do IPCA	2.517	4.755	6.993

(\*) 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.

#### 25.7. Derivativos

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

## 26. COBERTURA DE SEGUROS

Em 30 de setembro de 2013, a cobertura de seguros é como segue:

<u>Modalidade</u>	<u>Importância segurada - R\$</u>
Responsabilidade civil (operações de shopping center)	176.279
Compreensivo de incêndio comum	1.360.725
Lucros cessantes	232.674
Vendaval/fumaça	87.276

## 27. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Os gastos com remuneração dos administradores durante os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2013 e de 2012 são os seguintes:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/13</u>	<u>30/09/12</u>
Salários e encargos	2.725	2.848
Remuneração variável	1.448	1.392
Benefícios	<u>249</u>	<u>254</u>
Total	<u>4.422</u>	<u>4.494</u>

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

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

Em 30 de setembro de 2013, o saldo da rubrica “Provisão para remuneração variável”, no montante de R\$1.292 (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.

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	
	30/09/13	30/09/12
Juros capitalizados nas propriedades para investimento em construção	11.761	9.315
Aquisição de ativos (vide nota explicativa nº 10)	-	63.701
Aumento do saldo de fornecedores relacionado às propriedades para investimento em construção	7.220	24.627
Transferência de imobilizado em andamento e adiantamento a fornecedores para imobilizado e intangível	2.521	787
Transferência de propriedade para investimento para ativo não circulante mantido para venda	-	193.582

## 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.

Em 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. Em 11 de junho de 2010, o Banco Ourinvest S.A. apresentou suas contrarrazões e atualmente aguarda o julgamento de segunda instância.

Em 30 de setembro de 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 30 de setembro de 2013, de R\$5.627 (R\$4.065 em 31 de dezembro de 2012) em aplicações financeiras vinculadas no ativo não circulante.

### 30. EVENTO SUBSEQUENTE

Em 30 de outubro de 2013, foi inaugurado o empreendimento Passeio das Águas Shopping localizado na cidade de Goiânia, com 78,1 mil m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável - ABL e 267 lojas (informação não revisada).

### 31. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

A conclusão da elaboração das informações contábeis intermediárias foi aprovada pela Diretoria em 4 de novembro de 2013.

---