

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

*Informações Trimestrais - ITR  
do Terceiro Trimestre de 2014 e  
Relatório sobre a Revisão de  
Informações Trimestrais*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

## RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

### **Introdução**

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Sonae Sierra Brasil S.A. (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2014, que compreendem os balanços patrimoniais em 30 de setembro de 2014 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 norma internacional 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 2014, preparadas sob a responsabilidade da Administração, cuja apresentação nas informações contábeis intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRSs”), que não requerem a apresentação da DVA. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

São Paulo, 3 de novembro de 2014

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



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

## SONAE SIERRA BRASIL S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2014 E 31 DE DEZEMBRO 2013

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/09/14	31/12/13	30/09/14	31/12/13			30/09/14	31/12/13		
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	199.948	282.783	356.498	424.431	Empréstimos e financiamentos	12	-	-	75.112	61.168
Contas a receber, líquidas	5	-	-	34.862	40.196	Debêntures	13	9.281	14.903	9.281	14.903
Impostos a recuperar	6	141	20	11.460	9.979	Fornecedores nacionais		15	57	19.212	49.812
Despesas antecipadas		35	15	72	29	Impostos a recolher	17	-	-	6.762	6.482
Outros créditos	5	-	-	9.672	6.954	Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios		18	8	11.264	10.520
Total do ativo circulante		<u>200.124</u>	<u>282.818</u>	<u>412.564</u>	<u>481.589</u>	Estrutura técnica	15	-	-	7.093	8.340
NÃO CIRCULANTE						Dividendos a pagar	18	-	34.772	-	34.772
Aplicações financeiras vinculadas	29	-	-	7.513	6.124	Rendimentos a distribuir		-	-	5.099	5.167
Contas a receber, líquidas	5	-	-	17.852	14.059	Contas a pagar - compra de ativo	14	-	-	17.169	21.186
Impostos a recuperar	6	15.582	10.219	15.582	10.219	Outras obrigações		<u>222</u>	<u>231</u>	<u>8.569</u>	<u>12.125</u>
Empréstimos aos condomínios	7	-	-	20.584	9.436	Total do passivo circulante		<u>9.536</u>	<u>49.971</u>	<u>159.561</u>	<u>224.475</u>
Partes relacionadas	23	-	20.129	-	-	NÃO CIRCULANTE					
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22	-	26	2.659	5.036	Empréstimos e financiamentos	12	-	-	510.555	510.495
Depósitos judiciais	16	2.156	2.094	11.519	11.253	Debêntures	13	330.711	318.085	330.711	318.085
Outros créditos	5	-	-	7.242	3.950	Contas a pagar - compra de ativo	14	-	-	-	10.654
Investimentos	8	2.435.997	2.285.448	34.246	33.375	Estrutura técnica	15	-	-	9.785	17.044
Propriedades para investimento	10	-	-	4.057.525	3.946.171	Imposto de renda e contribuição social diferidos	22	-	-	496.817	475.343
Imobilizado	9	-	-	3.966	3.163	Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	16	2.156	2.067	7.830	7.913
Intangível	11	-	-	4.610	5.662	Provisão para remuneração variável	27	-	-	1.641	1.469
Total do ativo não circulante		<u>2.453.735</u>	<u>2.317.916</u>	<u>4.183.298</u>	<u>4.048.448</u>	Total do passivo não circulante		<u>332.867</u>	<u>320.152</u>	<u>1.357.339</u>	<u>1.341.003</u>
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO	18				
						Capital social		1.397.866	997.866	1.397.866	997.866
						Reservas de capital		80.115	80.115	80.115	80.115
						Reservas de lucros		752.630	1.152.630	752.630	1.152.630
						Lucros acumulados		80.845	-	80.845	-
						Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora		2.311.456	2.230.611	2.311.456	2.230.611
						Participações não controladoras		-	-	767.506	733.948
						Total do patrimônio líquido		<u>2.311.456</u>	<u>2.230.611</u>	<u>3.078.962</u>	<u>2.964.559</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>2.653.859</u>	<u>2.600.734</u>	<u>4.595.862</u>	<u>4.530.037</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>2.653.859</u>	<u>2.600.734</u>	<u>4.595.862</u>	<u>4.530.037</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 2014 E DE 2013  
(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 a 30/09/14	01/01 a 30/09/14	01/07 a 30/09/13	01/01 a 30/09/13	01/07 a 30/09/14	01/01 a 30/09/14	01/07 a 30/09/13	01/01 a 30/09/13
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	19	-	-	-	-	80.651	232.100	67.032	197.458
CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	20	-	-	-	-	(19.383)	(56.315)	(14.587)	(40.429)
LUCRO BRUTO		-	-	-	-	61.268	175.785	52.445	157.029
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS									
Gerais e administrativas	20	(498)	(1.716)	(205)	(1.485)	(6.337)	(19.001)	(7.504)	(17.127)
Tributárias		-	(183)	(5)	(182)	(285)	(1.766)	(132)	(1.562)
Equivalência patrimonial	8	27.009	94.549	20.769	162.533	769	3.531	775	5.204
Varição do valor justo de propriedades para investimento	10	-	-	-	-	-	68.184	-	190.209
Outras receitas operacionais, líquidas		2	(1)	-	-	1.193	3.014	1.063	4.585
Total das receitas (despesas) operacionais, líquidas		26.513	92.649	20.559	160.866	(4.660)	53.962	(5.798)	181.309
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		26.513	92.649	20.559	160.866	56.608	229.747	46.647	338.338
RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO	21	(2.693)	(11.779)	(1.075)	(8.906)	(12.222)	(41.218)	(5.549)	(19.217)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		23.820	80.870	19.484	151.960	44.386	188.529	41.098	319.121
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL									
Correntes	22	-	-	-	-	(7.138)	(19.472)	(6.701)	(20.252)
Diferidos	22	1	(25)	79	(611)	(339)	(23.852)	(2.667)	(47.611)
Total		1	(25)	79	(611)	(7.477)	(43.324)	(9.368)	(67.863)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		23.821	80.845	19.563	151.349	36.909	145.205	31.730	251.258
LUCRO ATRIBUÍVEL A									
Proprietários da controladora						23.821	80.845	19.563	151.349
Participações não controladoras						13.088	64.360	12.167	99.909
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$		0,31	1,06	0,26	1,98	0,31	1,06	0,26	1,98

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 2014 E DE 2013  
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora				Consolidado			
	Período de	Período de	Período de	Período de	Período de	Período de	Período de	Período de
	01/07 a	01/01 a	01/07 a	01/01 a	01/07 a	01/01 a	01/07 a	01/01 a
	30/09/14	30/09/14	30/09/13	30/09/13	30/09/14	30/09/14	30/09/13	30/09/13
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	23.821	80.845	112.479	131.786	36.909	145.205	31.730	251.258
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE	<u>23.821</u>	<u>80.845</u>	<u>112.479</u>	<u>131.786</u>	<u>36.909</u>	<u>145.205</u>	<u>31.730</u>	<u>251.258</u>
LUCRO ATRIBUÍVEL A								
Proprietários da controladora					23.821	80.845	19.563	151.349
Participações não controladoras					13.088	64.360	12.167	99.909

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 FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2014 E DE 2013  
 (Em milhares de reais - R\$)

	Capital social	Reservas de capital		Reservas de lucros			Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido da controladora	Participações não controladoras	Total do patrimônio líquido consolidado
		Gastos com emissão de ações	Ágio na subscrição de ações	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros	Lucros a realizar				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012	997.866	(16.083)	96.198	30.293	895.094	88.334	-	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	<u>997.866</u>	<u>(16.083)</u>	<u>96.198</u>	<u>30.293</u>	<u>895.094</u>	<u>88.334</u>	<u>131.786</u>	<u>2.223.488</u>	<u>649.648</u>	<u>2.893.353</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013	997.866	(16.083)	96.198	41.591	1.003.814	107.225	-	2.230.611	733.948	2.964.559
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	80.845	80.845	64.360	145.205
Aumento de capital	400.000	-	-	-	(400.000)	-	-	-	-	-
Dividendos destinados à operação do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro e Fundo de Investimento Parque D. Pedro Shopping Center	-	-	-	-	-	-	-	-	(30.802)	(30.802)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2014	<u>1.397.866</u>	<u>(16.083)</u>	<u>96.198</u>	<u>41.591</u>	<u>603.814</u>	<u>107.225</u>	<u>80.845</u>	<u>2.311.456</u>	<u>767.506</u>	<u>3.078.962</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

## SONAE SIERRA BRASIL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA OS PERÍODOS DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2014 E DE 2013  
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/14	30/09/13	30/09/14	30/09/13
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucro líquido do período	80.845	151.349	145.205	251.258
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	-	-	1.868	1.736
Valor residual do ativo imobilizado baixado	-	-	303	304
Perda (ganho) em operação de derivativo, líquida	874	(232)	874	(232)
Receita de aluguel a faturar	-	-	(4.045)	(2.451)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	4.827	2.650
Reversão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	-	-	(169)	(2.040)
Atualização monetária sobre provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	89	72	494	446
Provisão para remuneração variável	-	-	1.741	1.448
Imposto de renda e contribuição social diferidos	26	611	23.852	47.611
Imposto de renda e contribuição social	-	-	19.472	20.252
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, debêntures e compra de ativo	30.941	26.072	75.284	51.810
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	(68.184)	(190.209)
Equivalência patrimonial	(94.549)	(162.533)	(3.531)	(5.204)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	759	329
Empréstimos aos condomínios	-	-	(11.148)	(2.898)
Impostos a recuperar	(5.484)	(4.561)	(6.844)	(3.983)
Despesas antecipadas	(20)	(20)	(43)	(31)
Depósitos judiciais	(62)	(72)	(266)	(503)
Outros	-	2	(6.010)	96
Aumento (redução) dos passivos operacionais:				
Fornecedores nacionais	(42)	5	(33.566)	8.065
Impostos a recolher	-	-	(9.958)	(11.504)
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	10	5	(825)	480
Estrutura técnica	-	-	(8.506)	(4.384)
Pagamento de contingências	-	-	(408)	(32)
Outras obrigações	(9)	549	(3.557)	(8.791)
Caixa gerado pelas atividades operacionais	12.619	11.247	117.619	154.223
Juros pagos	(24.811)	(21.141)	(54.663)	(51.006)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(9.234)	(68.534)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais	(12.192)	(9.894)	53.722	34.683
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>				
Aplicações financeiras vinculadas	-	-	(1.389)	(1.562)
Aquisição ou construção de propriedades para investimento	-	-	(40.204)	(297.760)
Aquisição de imobilizado	-	-	(1.804)	(3.579)
Aumento de intangível	-	-	(118)	(634)
Aumento de capital em controladas	(58.600)	(3.500)	-	-
Dividendos recebidos	2.600	-	2.660	2.000
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(56.000)	(3.500)	(40.855)	(301.535)
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	23.995	156.251
Empréstimos e financiamentos pagos - principal	-	-	(25.455)	(28.184)
Pagamento de contas a pagar - compra de ativo	-	-	(13.698)	(13.698)
Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliários - minoritários	-	-	(30.870)	(35.426)
Dividendos pagos	(34.772)	(26.748)	(34.772)	(26.748)
Partes relacionadas	20.129	(19.390)	-	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	(14.643)	(46.138)	(80.800)	52.195
<b>REDUÇÃO LÍQUIDA DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(82.835)</b>	<b>(59.532)</b>	<b>(67.933)</b>	<b>(214.657)</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>				
No fim do período	199.948	276.709	356.498	467.319
No início do período	282.783	336.241	424.431	681.976
<b>REDUÇÃO LÍQUIDA DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(82.835)</b>	<b>(59.532)</b>	<b>(67.933)</b>	<b>(214.657)</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 2014 E DE 2013  
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/14	30/09/13	30/09/14	30/09/13
<b>RECEITAS</b>				
Receita de aluguéis e serviços	-	-	264.424	221.304
Outras receitas	-	-	3.305	3.360
Varição do valor justo de propriedades para investimento	-	-	68.184	190.209
Receitas relativas à construção de propriedades para investimento e imobilizado	-	-	45.092	320.954
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(4.827)	(2.650)
	-	-	<u>376.178</u>	<u>733.177</u>
<b>SERVIÇOS E MATERIAIS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>				
Custo dos aluguéis e serviços prestados	-	-	(49.577)	(27.049)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(1.400)	(1.251)	(53.563)	(317.110)
	(1.400)	(1.251)	<u>(103.140)</u>	<u>(344.159)</u>
<b>VALOR ADICIONADO BRUTO</b>	<u>(1.400)</u>	<u>(1.251)</u>	<u>273.038</u>	<u>389.018</u>
<b>DEPRECIAÇÕES E AMORTIZAÇÕES</b>	-	-	(1.868)	(1.736)
<b>VALOR ADICIONADO LÍQUIDO GERADO PELA COMPANHIA</b>	<u>(1.400)</u>	<u>(1.251)</u>	<u>271.170</u>	<u>387.282</u>
<b>VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	94.549	162.533	3.531	5.204
Receitas financeiras	19.790	17.454	35.738	33.366
	<u>114.339</u>	<u>179.987</u>	<u>39.269</u>	<u>38.570</u>
<b>VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR</b>	<u>112.939</u>	<u>178.736</u>	<u>310.439</u>	<u>425.852</u>
<b>DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>				
Pessoal:				
Remuneração direta	262	189	20.007	17.280
Benefícios	3	-	1.776	1.555
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS	-	-	1.145	1.023
	<u>265</u>	<u>189</u>	<u>22.928</u>	<u>19.858</u>
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	260	838	61.796	86.332
Municipais	-	-	1.306	1.901
	<u>260</u>	<u>838</u>	<u>63.102</u>	<u>88.233</u>
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	31.569	26.360	76.956	64.344
Aluguéis	-	-	2.248	2.159
	<u>31.569</u>	<u>26.360</u>	<u>79.204</u>	<u>66.503</u>
Remuneração de capitais próprios:				
Lucros retidos do período	80.845	151.349	80.845	151.349
Participações não controladoras	-	-	64.360	99.909
	<u>80.845</u>	<u>151.349</u>	<u>145.205</u>	<u>251.258</u>
<b>Total</b>	<u>112.939</u>	<u>178.736</u>	<u>310.439</u>	<u>425.852</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

## SONAE SIERRA BRASIL S.A. E CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2014 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

A Companhia negocia suas ações na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo - BM&FBOVESPA S.A., sob a sigla “SSBR3”.

Sua controladora é a Sierra Brazil 1 BV, localizada no Reino dos Países Baixos. Seus acionistas controladores finais são a Sonae Sierra SGPS S.A., localizada em Portugal, e o Sr. Alexander Otto e suas empresas afiliadas localizadas na Alemanha.

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

- a) Sierra Investimentos Brasil Ltda. (“Sierra Investimentos”) - tem como principais objetivos: (i) a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em shopping centers, e atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (ii) a exploração e a gestão de imóveis próprios e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos; e (iii) a participação em outras empresas. Em 30 de setembro de 2014, a empresa é controladora da Pátio Boavista Shopping Ltda. (“Pátio Boavista”), Pátio Campinas Shopping Ltda. (“Pátio Campinas”), Pátio São Bernardo Shopping Ltda. (“Pátio São Bernardo”), Pátio Sertório Shopping Ltda. (“Pátio Sertório”), Pátio Uberlândia Shopping Ltda. (“Pátio Uberlândia”), Pátio Londrina Empreendimento e Participações Ltda. (“Pátio Londrina”), Pátio São Paulo Shopping Ltda. (“Pátio São Paulo”), Pátio Goiânia Shopping Ltda. (“Pátio Goiânia”), Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro (“Fundo de Investimento Imobiliário I”) e Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center (“Fundo de Investimento Imobiliário II”).
- (i) Fundo de Investimento Imobiliário I - tem por objetivo realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de locação e arrendamento de imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário. Em 30 de setembro de 2014, o Fundo de Investimento Imobiliário I detém domínio fiduciário correspondente a 85% da fração ideal representativa do Shopping Parque D. Pedro.

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

Em 30 de setembro de 2014 e de 2013 e 31 de dezembro de 2013, as controladas e coligadas da Companhia possuíam as seguintes participações em shopping centers:

<u>Empreendedor</u>	<u>Shopping center</u>	<u>Fração ideal - %</u>		
		<u>30/09/14</u>	<u>31/12/13</u>	<u>30/09/13</u>
Fundos de Investimento Imobiliário I	Shopping Parque D. Pedro	85,00	85,00	85,00
Fundos de Investimento Imobiliário II	Shopping Parque D. Pedro	15,00	15,00	15,00
Pátio Penha Shopping Ltda. (i)	Shopping Plaza Sul	-	-	30,00
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	Shopping Plaza Sul	30,00	30,00	-
Pátio São Bernardo Shopping Ltda.	Shopping Plaza Sul	30,00	30,00	30,00
Pátio Boavista Shopping Ltda.	Shopping Center Metrópole	100,00	100,00	100,00
Pátio Boavista Shopping Ltda. (i)	Boavista Shopping	-	-	100,00
Pátio Campinas Shopping Ltda.	Boavista Shopping	100,00	100,00	-
Sierra Enplanta Ltda. (i)	Franca Shopping	-	-	76,92
Pátio Uberlândia Shopping Ltda.	Franca Shopping	76,92	76,92	-
Pátio Sertório Shopping Ltda.	Shopping Manauara	100,00	100,00	100,00
Pátio Uberlândia Shopping Ltda.	Uberlândia Shopping	100,00	100,00	100,00
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	Boulevard Londrina (ii)	88,64	88,64	84,48
Pátio Goiânia Shopping Ltda.	Passeio das Águas Shopping (iii)	100,00	100,00	100,00
Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	Shopping Campo Limpo	20,00	20,00	20,00

(i) Essas empresas controladas foram incorporadas e/ou cindidas em 2 de novembro de 2013, de modo que as frações ideais detidas por elas foram transferidas, conforme demonstrado abaixo:

- Shopping Plaza Sul - fração ideal transferida da Pátio Penha Shopping Ltda. para a Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda;
- Boavista Shopping - fração ideal transferida da Pátio Boavista Shopping Ltda. para a Pátio Campinas Shopping Ltda;

(ii) Franca Shopping - fração ideal transferida da Sierra Enplanta Ltda. para a Pátio Uberlândia Shopping Ltda.

- (iii) Inaugurado em 3 de maio de 2013.
- (iv) Inaugurado em 30 de outubro de 2013.

## 2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

### 2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias da Companhia compreendem:

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

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

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

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

### 2.2. Base de elaboração

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

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

### 2.3. Novas normas, alterações e interpretações

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

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

## 3. PRINCIPAIS ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS CRÍTICOS

Na aplicação das políticas contábeis da Companhia e 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 semestral do fluxo de caixa a valor presente de cada propriedade 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.
- 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, reconhece, quando aplicável, contabilmente créditos tributários relativos ao prejuízo fiscal e à base negativa de contribuição social de exercícios anteriores, bem como sobre as diferenças temporárias.

- d) 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>30/09/14</u>	<u>31/12/13</u>	<u>30/09/14</u>	<u>31/12/13</u>
Caixa	2	2	19	75
Bancos conta movimento	132	60	2.098	1.561
Aplicações financeiras (*)	<u>199.814</u>	<u>282.721</u>	<u>354.381</u>	<u>422.795</u>
Total	<u>199.948</u>	<u>282.783</u>	<u>356.498</u>	<u>424.431</u>

- (\*) Em 30 de setembro de 2014, as aplicações financeiras são de liquidez imediata, remuneradas pela taxa média ponderada de 102,6% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (102,9% em 31 de dezembro de 2013).

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

##### Contas a receber

	Consolidado	
	<u>30/09/14</u>	<u>31/12/13</u>
Aluguéis	50.388	49.613
Cessões de direitos a receber (a)	<u>16</u>	<u>1.298</u>
Total do contas a receber faturado	50.404	50.911
Receitas de aluguel a faturar (b)	<u>17.852</u>	<u>14.059</u>
Total do contas a receber faturado e a faturar	68.256	64.970
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(15.542)	(10.715)
Total	<u>52.714</u>	<u>54.255</u>
Circulante	(34.862)	(40.196)
Não circulante	<u>17.852</u>	<u>14.059</u>

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

O saldo consolidado de contas a receber faturado em 30 de setembro de 2014 e em 31 de dezembro de 2013, por período de vencimento, está apresentado a seguir:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/14</u>	<u>31/12/13</u>
A vencer	<u>32.868</u>	<u>39.013</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	2.503	2.067
Entre 31 e 60 dias	1.738	978
Entre 61 e 90 dias	1.045	903
Entre 91 e 180 dias	2.396	2.423
Há mais de 180 dias	<u>9.854</u>	<u>5.527</u>
Subtotal	<u>17.536</u>	<u>11.898</u>
Total	<u>50.404</u>	<u>50.911</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 2014 e de 2013 é como segue:

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2013	(10.715)
Constituições no período, líquidas	<u>(4.827)</u>
Saldo em 30 de setembro de 2014	<u>(15.542)</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>

#### Outros créditos

O saldo de “outros créditos” em 30 de setembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013 está composto como segue:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/14</u>	<u>31/12/13</u>
Valores a receber do Banco Ourinvest S.A. (a)	833	833
Contrato de mútuo com lojistas (b)	7.876	3.117
Valores a receber de condomínios	6.174	3.846
Valores a receber da operação de estacionamento	1.315	1.315
Férias, 13º salário e outros adiantamentos a funcionários	242	98
Outros	<u>474</u>	<u>1.695</u>
Total	<u>16.914</u>	<u>10.904</u>
Circulante	<u>(9.672)</u>	<u>(6.954)</u>
Não circulante	<u>7.242</u>	<u>3.950</u>

- (a) Em 30 de setembro de 2014, a controlada Sierra Investimentos tem a receber do Banco Ourinvest S.A. o montante de R\$833 decorrente de compromisso firmado no dia 29 de outubro de 2009 (vide nota explicativa nº 29).
- (b) Refere-se a contratos de mútuo entre as controladas da Companhia e os lojistas dos shoppings. Sobre esses contratos incidem encargos financeiros correspondentes à variação anual do Índice de Preços ao Consumidor Ampliado - IPCA ou 103% da variação do CDI. O prazo máximo de recebimento é de até 60 parcelas mensais.

## 6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/14</u>	<u>31/12/13</u>	<u>30/09/14</u>	<u>31/12/13</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	15.582	10.219	25.824	19.521
Contribuição social a recuperar - Lei nº 10.833/03	132	11	923	369
Outros	<u>9</u>	<u>9</u>	<u>295</u>	<u>308</u>
Total	<u>15.723</u>	<u>10.239</u>	<u>27.042</u>	<u>20.198</u>
Circulante	<u>(141)</u>	<u>(20)</u>	<u>(11.460)</u>	<u>(9.979)</u>
Não circulante	<u>15.582</u>	<u>10.219</u>	<u>15.582</u>	<u>10.219</u>

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

## 7. EMPRÉSTIMOS AOS CONDOMÍNIOS

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

<u>Empresa controlada</u>	<u>Condomínio</u>	Consolidado	
		<u>30/09/14</u>	<u>31/12/13</u>
Pátio São Bernardo	Condomínio Shopping Center Plaza Sul	867	933
Pátio Sertório	Condomínio Manauara Shopping	256	341
Pátio Uberlândia	Condomínio Uberlândia Shopping	4.985	2.712
Pátio Londrina	Condomínio Boulevard Londrina Shopping	6.892	3.561
Pátio Goiânia	Condomínio Passeio das Águas Shopping	<u>7.584</u>	<u>1.889</u>
Total		<u>20.584</u>	<u>9.436</u>

Esses empréstimos são considerados como transações com partes relacionadas (vide nota explicativa nº 23).

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. Os saldos são corrigidos pelo equivalente a 100% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

## 8. INVESTIMENTOS

### a) Investimentos em controladas (controladora)

30 de setembro de 2014	Quantidade de cotas possuídas	Capital social - participação - %	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita	Lucro líquido do período	Resultado da equivalência patrimonial	Saldo do investimento
Controladas:									
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	1.078.862.171	100,00	2.431.041	15.208	2.415.833	140	92.455	92.455	2.415.833
Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda. (*)	12.663.326	100,00	<u>32.464</u>	<u>12.299</u>	<u>20.164</u>	<u>37.183</u>	<u>2.094</u>	<u>2.094</u>	<u>20.164</u>
<b>Total</b>			<u>2.463.505</u>	<u>27.507</u>	<u>2.435.997</u>	<u>37.323</u>	<u>94.549</u>	<u>94.549</u>	<u>2.435.997</u>
31 de dezembro de 2013	Quantidade de cotas possuídas	Capital social - participação - %	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita	Lucro líquido do exercício	Resultado da equivalência patrimonial	Saldo do investimento
Controladas:									
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	1.020.262.171	100,00	2.282.538	17.762	2.264.776	230	230.221	230.221	2.264.776
Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda. (*)	12.663.326	100,00	<u>32.996</u>	<u>12.324</u>	<u>20.672</u>	<u>17.950</u>	<u>9.829</u>	<u>9.829</u>	<u>20.672</u>
<b>Total</b>			<u>2.315.534</u>	<u>30.086</u>	<u>2.285.448</u>	<u>18.180</u>	<u>240.050</u>	<u>240.050</u>	<u>2.285.448</u>

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

### b) Investimento em coligada (consolidado)

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

	Consolidado	
	30/09/14	31/12/13
<u>Balanco patrimonial</u>		
Quantidade de cotas possuídas pela Sierra Investimentos	9.435.400	9.435.400
Participação no capital social da investida - %	20,00	20,00
Saldo do investimento	34.246	33.375
<u>Resultado</u>		
Resultado de equivalência patrimonial do período	3.531	5.204

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

	Consolidado	
	30/09/14	31/12/13
<u>Balanco patrimonial</u>		
Ativo circulante	4.363	6.230
Ativo não circulante	230.263	220.475
Passivo circulante	2.172	2.557
Passivo não circulante	61.226	57.272
Patrimônio líquido	171.228	166.876
<u>Resultado</u>		
Receita operacional líquida de aluguéis e outras	15.876	10.497
Lucro líquido e resultado abrangente do período	17.653	22.146

- (iii) Mutações dos investimentos para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2014 e de 2013

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2013	2.285.448	33.375
Aumento de capital (*)	58.600	-
Equivalência patrimonial	94.549	3.531
Dividendos recebidos	<u>(2.600)</u>	<u>(2.660)</u>
Saldos em 30 de setembro de 2014	<u>2.435.997</u>	<u>34.246</u>

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2012	2.094.168	28.530
Aumento de capital	3.500	-
Equivalência patrimonial	162.533	5.204
Dividendos recebidos	<u>-</u>	<u>(2.000)</u>
Saldos em 30 de setembro de 2013	<u>2.260.201</u>	<u>31.734</u>

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

c) Participação de não controladoras

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>Fundo de Investimento Imobiliário I</u>	<u>Fundo de Investimento Imobiliário II</u>
	<u>30/09/14</u>	<u>30/09/14</u>
<u>Balanco patrimonial</u>		
Participação no capital social detido pelo não controlador (%)	40,00	49,90
Patrimônio líquido atribuído aos não controladores	531.931	235.575

	<u>Consolidado</u>	
	<u>Fundo de Investimento Imobiliário I</u>	<u>Fundo de Investimento Imobiliário II</u>
	<u>30/09/14</u>	<u>30/09/14</u>
<u>Resultado</u>		
Lucro do período atribuído aos não controladores	44.719	19.641
Dividendos pagos a não controladores	21.961	8.909

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

	Fundo de Investimento Imobiliário I	Fundo de Investimento Imobiliário II
	<u>30/09/14</u>	<u>30/09/14</u>
<u>Balanco patrimonial</u>		
Ativo circulante	27.734	9.006
Ativo não circulante	1.314.537	468.865
Passivo circulante	12.443	6.736
Patrimônio líquido	1.329.828	471.135
	Fundo de Investimento Imobiliário I	Fundo de Investimento Imobiliário II
	<u>30/09/14</u>	<u>30/09/14</u>
<u>Resultado</u>		
Receita operacional líquida de aluguéis e outras	76.047	13.510
Lucro líquido e resultado abrangente do período	111.799	39.018

9. IMOBILIZADO

		<u>30/09/14</u>		
		<u>Consolidado</u>		
	<u>Taxa anual de depreciação - %</u>	<u>Custo</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Valor residual</u>
Instalações	10	2.762	(2.754)	8
Móveis e utensílios	10	932	(621)	311
Máquinas e equipamentos	10	679	(392)	287
Equipamentos de informática	20	2.729	(2.069)	660
Veículos	20	2.947	(950)	1.997
Outros	20	<u>78</u>	<u>(54)</u>	<u>24</u>
Subtotal		10.127	(6.840)	3.287
Imobilizado em andamento	-	551	-	551
Adiantamentos a fornecedores	-	<u>128</u>	-	<u>128</u>
Total		<u>10.806</u>	<u>(6.840)</u>	<u>3.996</u>

	Taxa anual de depreciação - %	31/12/13		
		Consolidado		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor residual
Instalações	10	2.747	(2.747)	-
Móveis e utensílios	10	930	(566)	364
Máquinas e equipamentos	10	674	(348)	326
Equipamentos de informática	20	2.541	(1.863)	678
Veículos	20	2.659	(873)	1.786
Outros	20	54	(49)	5
Subtotal		9.605	(6.446)	3.159
Adiantamentos a fornecedores	-	4	-	4
Total		<u>9.609</u>	<u>(6.446)</u>	<u>3.163</u>

Movimentação do ativo imobilizado em operação para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2014 e de 2013

	Consolidado						Total
	Instalações	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Equipamentos de informática	Veículos	Outros	
Saldos em 31 de dezembro de 2013	-	364	326	678	1.786	5	3.159
Transferências de adiantamentos a fornecedores	15	2	5	48	155	24	249
Adições	-	-	-	140	740	-	880
Baixas, líquidas	-	-	-	-	(303)	-	(303)
Depreciação	(7)	(55)	(44)	(206)	(381)	(5)	(698)
Saldos em 30 de setembro de 2014	<u>8</u>	<u>311</u>	<u>287</u>	<u>660</u>	<u>1.997</u>	<u>24</u>	<u>3.287</u>

	Consolidado						Total
	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Equipamentos de informática	Veículos	Outros		
Saldos em 31 de dezembro de 2012	440	378	866	1.506	2	3.192	
Transferências de adiantamentos a fornecedores	6	10	94	691	4	805	
Adições	-	-	-	724	-	724	
Baixas, líquidas	-	-	-	(304)	-	(304)	
Depreciação	(63)	(48)	(214)	(602)	(5)	(932)	
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>	

Movimentação do ativo imobilizado em andamento e adiantamentos a fornecedores para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2014 e de 2013

	Consolidado		
	Imobilizado em andamento	Adiantamentos a fornecedores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2013	-	4	4
Adições	551	373	924
Transferências para os ativos imobilizado em operação	-	(249)	(249)
Saldos em 30 de setembro de 2014	<u>551</u>	<u>128</u>	<u>679</u>

	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 o ativo imobilizado em operação	-	(805)	(805)
Transferência para o ativo intangível	<u>(1.716)</u>	<u>-</u>	<u>(1.716)</u>
Saldos em 30 de setembro de 2013	<u>623</u>	<u>14</u>	<u>637</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. A Administração da Companhia decidiu adotar o método de valor justo para melhor refletir o seu negócio.

	Consolidado	
	30/09/14	31/12/13
Propriedades para investimento em operação	3.986.066	3.879.411
Propriedades para investimento em construção	29.767	25.068
Terrenos	<u>41.692</u>	<u>41.692</u>
Total	<u>4.057.525</u>	<u>3.946.171</u>

### Movimentação para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2014 e de 2013

	Consolidado			
	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Terrenos	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2013	3.879.411	25.068	41.692	3.946.171
Adições	38.471	4.699	-	43.170
Variação do valor justo das propriedades	<u>68.184</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>68.184</u>
Saldos em 30 de setembro de 2014	<u>3.986.066</u>	<u>29.767</u>	<u>41.692</u>	<u>4.057.525</u>

	Consolidado		
	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2012	2.724.327	523.768	3.248.095
Adições	35.475	281.266	316.741
Baixa - transação de permuta do Boulevard Londrina Shopping	(29.910)	-	(29.910)
Transferências	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>

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 2014, é de R\$68.242 (R\$64.655 em 31 de dezembro de 2013).

#### Metodologia para determinação do valor justo

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

A avaliação dessas propriedades para investimento é preparada de acordo com 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 em relação a shopping centers inaugurados recentemente, nos quais não foram consideradas despesas de investimento eventualmente ainda devidas, em virtude de esses montantes já estarem devidamente contemplados nas informações contábeis intermediárias.

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

As premissas utilizadas em 30 de junho de 2014 e em 31 de dezembro de 2013 para a avaliação do valor justo anteriormente mencionada estão descritas a seguir:

30/06/14				31/12/13			
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%	12,25%	14,00%	7,75%	9,50%

## 11. INTANGÍVEL

	Taxa anual de amortização - %	Consolidado	
		30/09/14	31/12/13
Software	20	7.915	7.797
Amortização acumulada (*)		(3.305)	(2.135)
Total		<u>4.610</u>	<u>5.662</u>

(\*) No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2014, a despesa de amortização do custo de aquisição dos softwares no montante de R\$1.170 (R\$804 em 30 de setembro de 2013) 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 2014 e de 2013

	Consolidado		
	Custo	Amortização	Total, líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2013	7.797	(2.135)	5.662
Adições	<u>118</u>	<u>(1.170)</u>	<u>(1.052)</u>
Saldos em 30 de setembro de 2014	<u>7.915</u>	<u>(3.305)</u>	<u>4.610</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>

(\*) Vide nota explicativa nº 9.

## 12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

<u>Empréstimo nacional</u>	Vencimento final	Consolidado	
		30/09/14	31/12/13
Banco do Amazonas S.A. - BASA (a)	10/12/20	106.754	119.546
Banco Itaú BBA S.A. (b)	21/10/15	4.820	8.152
Banco Itaú BBA S.A. (c)	17/10/16	10.227	14.019
Banco Bradesco S.A. (d)	27/10/25	121.595	117.778
Banco Bradesco S.A. (e)	26/10/25	68.660	72.784
Banco Itaú BBA S.A. (f)	10/05/18	39.581	42.654
Banco Santander S.A. (g)	22/06/23	<u>234.030</u>	<u>196.730</u>
Total		<u>585.667</u>	<u>571.663</u>
Circulante		<u>(75.112)</u>	<u>(61.168)</u>
Não circulante		<u>510.555</u>	<u>510.495</u>

- (a) Em 17 de dezembro de 2008, a controlada Pátio Sertório captou empréstimo de R\$90.315 do Banco do Amazonas S.A. - BASA para financiamento das obras de construção do Shopping Manauara. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2009, foram captadas novas parcelas, totalizando R\$21.985. Os empréstimos foram captados por uma taxa fixa de 10% ao ano, com a possibilidade de um desconto de 15% nessa taxa, caso o pagamento seja efetuado pontualmente na data do vencimento, e possuem carência de 48 meses, período em que foram pagos apenas 50% dos juros incorridos. O saldo remanescente de juros provisionados está sendo pago após o período de carência com as parcelas do principal. Como garantia pelo empréstimo foi apresentado imóvel do Shopping Manauara. A Companhia e a controlada Sierra Investimentos foram avalistas dessa operação.
- (b) Em 16 de novembro de 2010, a controlada Sierra Investimentos captou R\$20.000 do Banco Itaú BBA S.A. para capital de giro. A Companhia foi a avalista da operação. Como garantias, foram apresentados: (i) imóvel do Shopping Metrôpole; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis líquidos do Shopping Metrôpole. Esse empréstimo possuiu período de carência de nove meses para o pagamento da primeira parcela do principal. A taxa de juros contratada é equivalente a CDI mais 1,66% ao ano.
- (c) Em 16 de novembro de 2010, a controlada Pátio Boavista captou R\$27.000 do Banco Itaú BBA S.A. para capital de giro. A Companhia foi a avalista da operação. Como garantias, foram apresentados: (i) imóvel do Shopping Metrôpole; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis líquidos do Shopping Metrôpole. Esse empréstimo possuiu período de carência de nove meses para o pagamento da primeira parcela do principal. A taxa de juros contratada é equivalente a CDI mais 1,78% ao ano.
- (d) Nos meses de junho de 2011 a maio de 2014, a controlada Pátio Londrina captou o total da linha de financiamento aprovada de R\$120.027, do Banco Bradesco S.A., para as obras de construção do Shopping Londrina. 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 144 parcelas mensais e sucessivas. O imóvel do Shopping Londrina é a garantia dada pelo empréstimo. A Companhia é fiadora dessa operação. A taxa de juros contratada é equivalente a Taxa Referencial ("TR") mais 9,7% ao ano.
- (e) Nos meses de agosto de 2010 a fevereiro de 2012, a controlada Pátio Uberlândia captou R\$77.152 do Banco Bradesco S.A. para financiamento das obras de construção do Shopping Uberlândia. O prazo de contrato é de 15 anos, com período de carência de dois anos para a parcela de principal. Após esse prazo, o saldo devedor está sendo pago em até 156 parcelas mensais e sucessivas. O imóvel do Shopping Uberlândia é garantia dada pelo empréstimo. A Companhia é fiadora dessa operação. A taxa de juros contratada é equivalente a TR mais 9,7% ao ano.
- (f) Em 29 de junho de 2011, a controlada Pátio Boavista captou R\$52.651 do Banco Itaú BBA S.A. para financiamento das obras de expansão do Shopping Metrôpole. 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 está sendo pago em até 72 parcelas mensais e sucessivas. 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. A taxa de juros contratada é equivalente a TR mais 9,3% ao ano.

- (g) Nos meses de março de 2012 a maio de 2014, a controlada Pátio Goiânia captou o total da linha de financiamento aprovada de R\$200.000, do Banco Santander S.A., para as obras de construção do Passeio das Águas Shopping. 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 106 parcelas mensais e sucessivas. O imóvel do Passeio das Águas Shopping é garantia dada pelo empréstimo. A Companhia é fiadora dessa operação. A taxa de juros contratada é equivalente a TR mais 9,7% ao ano.

Em 30 de setembro de 2014, o valor total dos imóveis dados em garantia aos bancos pelos empréstimos e financiamentos é de R\$2.002.036 e o valor dos recebíveis líquidos dado em garantia pela Pátio Boavista é de R\$2.905

Cláusulas contratuais (“covenants”)

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

Mutação dos empréstimos e financiamentos para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2014 e de 2013

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2013	571.663
Novas captações	23.995
Pagamentos - principal	(25.455)
Pagamentos - juros	(26.977)
Encargos financeiros apropriados no resultado	<u>42.441</u>
Saldo em 30 de setembro de 2014	<u>585.667</u>
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 no resultado	<u>23.383</u>
Saldo em 30 de setembro de 2013	<u>563.523</u>

A composição do saldo classificado como não circulante em 30 de setembro de 2014, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

A partir de 1º de outubro de 2015	18.089
2016	69.157
2017	65.066
2018	65.066
2019	65.066
2020 - 2026	<u>228.111</u>
Total	<u>510.555</u>

## 13. DEBÊNTURES

<u>Debêntures</u>	<u>Vencimento final</u>	<u>Controladora e Consolidado</u>	
		<u>30/09/14</u>	<u>31/12/13</u>
Títulos - 1ª série	15/02/17	95.589	97.542
Títulos - 2ª série	15/02/19	242.268	233.618
Perda com derivativos em contabilização de (“hedge”) de valor justo		<u>2.135</u>	<u>1.828</u>
Total		<u>339.992</u>	<u>332.988</u>
Circulante		<u>(9.281)</u>	<u>(14.903)</u>
Não circulante		<u>330.711</u>	<u>318.085</u>

Em 15 de fevereiro de 2012, a Companhia emitiu 30.000 debêntures, não conversíveis em ações, em duas séries, com valor unitário de R\$10 cada 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 nominal de R\$54.500, visando à troca de índices variáveis atrelado à remuneração da 2ª série das debêntures. Na referida operação, a Companhia trocou o IPCA mais 6,25% ao ano pela variação do CDI mais 1,24% ao ano.

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

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

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

	<u>Controladora e Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2013	332.988
Custo de captação amortizado	832
Encargos financeiros apropriados ao resultado	30.109
Juros pagos	(24.811)
Perda em operação de derivativo, líquida	<u>874</u>
Saldo em 30 de setembro de 2014	<u>339.992</u>
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>

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

	<u>Principal e juros</u>	<u>Custo a amortizar</u>	<u>Total</u>
A partir de 1º de outubro de 2015	-	(278)	(278)
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)	119.064	(671)	118.393
2019 (amortização de 50% da 2ª série)	<u>119.064</u>	<u>(112)</u>	<u>118.952</u>
Total	<u>333.628</u>	<u>(2.917)</u>	<u>330.711</u>

#### Cláusulas restritivas contratuais (“covenants”)

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

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

Em 30 de setembro de 2014, a Companhia acredita que está adimplente com todas as cláusulas restritivas.

## 14. CONTAS A PAGAR - COMPRA DE ATIVO

	Consolidado	
	<u>30/09/14</u>	<u>31/12/13</u>
Aquisição de participação em shopping center (*)	17.169	31.840
Circulante	(17.169)	(21.186)
Não circulante	<u>-</u>	<u>10.654</u>

(\*) O saldo a pagar refere-se à operação de permuta de ativos com torna de participação do Shopping Center Penha para aquisição de participação no Shopping Plaza Sul. Essas contas a pagar estão sendo liquidadas em 42 parcelas iguais e consecutivas de R\$1.522, atualizadas pelo CDI. Em 30 de setembro de 2014, permanecem 10 parcelas em aberto.

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

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2013	31.840
Pagamentos do principal	(13.698)
Encargos financeiros pagos	(2.875)
Encargos financeiros apropriados ao resultado	<u>1.902</u>
Saldo em 30 de setembro de 2014	<u>17.169</u>
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	(29.910)
Saldo em 30 de setembro de 2013	<u>36.308</u>

## 15. ESTRUTURA TÉCNICA - CONSOLIDADO

<u>Controlada</u>	<u>Shopping</u>	Consolidado	
		<u>30/09/14</u>	<u>31/12/13</u>
Pátio Boavista	Boavista Shopping	987	2.962
Pátio Sertório	Shopping Manauara	902	2.007
Pátio Uberlândia	Uberlândia Shopping	2.960	5.021
Pátio Londrina	Boulevard Londrina	5.133	6.839
Pátio Goiânia	Passeio das Águas	6.127	7.270
Fundo de Investimento Imobiliário I	Parque D. Pedro	447	1.092
Pátio Campinas	Boavista	112	-
Fundo de Investimento Imobiliário II	Parque D. Pedro	<u>210</u>	<u>193</u>
Total		<u>16.878</u>	<u>25.384</u>
Circulante		(7.093)	(8.340)
Não circulante		<u>9.785</u>	<u>17.044</u>

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/14	31/12/13	30/09/14	31/12/13
Trabalhistas e previdenciários (a)	-	-	3.108	3.477
Tributários (b)	2.156	2.067	3.897	3.754
Cíveis (c)	-	-	825	682
Total	<u>2.156</u>	<u>2.067</u>	<u>7.830</u>	<u>7.913</u>

A movimentação da provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários para o consolidado nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2014 e de 2013 é como segue:

	Consolidado			
	Trabalhistas e previdenciárias (a)	Tributárias (b)	Cíveis (c)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2013	3.477	3.754	682	7.913
Constituição	605	-	122	727
Atualização monetária	255	143	96	494
Pagamentos	(395)	-	(13)	(408)
Reversão	(834)	-	(62)	(896)
Saldos em 30 de setembro de 2014	<u>3.108</u>	<u>3.897</u>	<u>825</u>	<u>7.830</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>7.684</u>

(a) Trabalhistas e previdenciários

Em 30 de setembro de 2014 a Companhia e suas controladas mantêm provisão de R\$981 (R\$1.210 em 31 de dezembro de 2013) 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\$2.127 em 30 de setembro de 2014 (R\$2.267 em 31 de dezembro de 2013) de acordo com a recomendação de seus assessores legais externos, que estimam que a probabilidade de perda, em eventual demanda, é provável.

(b) Tributários

IRRF, CIDE, CPMF e CADE

A Companhia busca suspender a exigibilidade de IRRF, Contribuição de Intervenção no Domínio Econômico - CIDE e Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira - CPMF em pagamentos ao exterior. Os valores de tais processos correspondem ao total de R\$3.487 (R\$3.344 em 31 de dezembro de 2013), que estão depositados em juízo e provisionados, tendo em vista que a chance de perda de tais processos é avaliada como provável.

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

O processo da CPMF sobre pagamentos ao exterior foi julgado de forma desfavorável à controlada Sierra Investimentos em caráter definitivo. Essa decisão não representará nenhum desembolso para a Companhia, tendo em vista que as custas judiciais já foram pagas e não há condenação a honorários de sucumbência por se tratar de mandado de segurança. Atualmente, a controlada Sierra Investimentos aguarda a conversão em renda do depósito judicial, no montante de R\$1.331, para extinção do crédito tributário.

Adicionalmente, a controlada Sierra Investimentos mantêm registrada provisão para risco e depósito judicial no montante de R\$410 em 30 de setembro de 2014 e em 31 de dezembro de 2013 correspondente à multa administrativa aplicada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica - CADE. Em 31 de dezembro de 2012, esse processo já havia sido transitado em julgado. Atualmente, a controlada Sierra Investimentos aguarda o levantamento dos referidos depósitos judiciais pelo CADE para liquidação da multa citada, sem impacto no resultado.

(c) Cíveis

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

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

### Riscos de perda possível

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 2014, é de R\$48.143 (R\$70.695 em 31 de dezembro de 2013). Os principais processos estão descritos a seguir:

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

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

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

### Depósitos judiciais

A composição dos depósitos judiciais é como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/14</u>	<u>31/12/13</u>	<u>30/09/14</u>	<u>31/12/13</u>
Trabalhistas e previdenciários	-	-	221	454
Tributários	2.156	2.094	3.897	3.782
Cíveis	-	-	7.401	7.017
Total	<u>2.156</u>	<u>2.094</u>	<u>11.519</u>	<u>11.253</u>

## 17. IMPOSTOS A RECOLHER

	Consolidado	
	<u>30/09/14</u>	<u>31/12/13</u>
IRPJ e CSLL a recolher	4.491	2.745
IRRF	1.452	1.355
COFINS a recolher	428	1.355
PIS a recolher	109	304
ISS a recolher	282	523
Outros	-	200
Total	<u>6.762</u>	<u>6.482</u>

## 18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONTROLADORA

## 18.1. Capital social

Em 30 de setembro de 2014, o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$1.397.866 (R\$997.866 em 31 de dezembro de 2013), dividido em 76.423.831 ações ordinárias, sem valor nominal.

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

A composição dos principais acionistas da Companhia em 30 de setembro de 2014 é como segue:

<u>Nome</u>	<u>Percentual</u>	<u>Quantidade de ações</u>
Sierra Brazil 1 BV	66,65%	50.933.104
Deutsche Bank	9,79%	7.485.646
Outros (“free float”)	<u>23,56%</u>	<u>18.005.081</u>
Total	<u>100,00%</u>	<u>76.423.831</u>

Em 4 de junho de 2014, o Conselho de Administração aprovou o aumento de capital, sem a emissão de novas ações, mediante a utilização de parte da reserva de retenção de lucros no valor de R\$400.000.

## 18.2. Reservas de capital

Reserva de ágio na subscrição de ações

Em 30 de setembro de 2014, a Companhia possui um saldo de R\$94.198 correspondente a reserva de ágio, a qual representa o valor excedente pago pelos acionistas na emissão de ações.

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

### Gastos com emissão de ações

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

#### 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 2014, a Companhia mantém o montante de R\$41.591 a título de reserva legal.

#### 18.4. Reserva de lucros a realizar

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

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

Em 30 de setembro de 2014, a Companhia possui o montante de R\$107.225 referente à reserva de lucros a realizar.

#### 18.5. Reserva de retenção de lucros

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

Em 30 de setembro de 2014, a Companhia possui o montante de R\$603.814 referente à reserva de retenção de lucros.

#### 18.6. Dividendos

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

Em 15 de maio de 2014 foram pagos os dividendos mínimos obrigatórios referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, no montante de R\$34.772.

#### 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 com os montantes usados para calcular o lucro básico por ação.

A Companhia não possui dívida conversível em ações nem opções de compra de ações concedidas. Portanto, não há efeitos diluidores sobre o lucro básico por ação demonstrado abaixo:

	Controladora e Consolidado			
	01/07 a 30/09/14	01/01 a 30/09/14	01/07 a 30/09/13	01/01 a 30/09/13
Lucro líquido do período atribuível aos proprietários da Companhia	23.821	80.845	19.563	151.349
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 e diluído por ação - R\$	<u>0,31</u>	<u>1,06</u>	<u>0,26</u>	<u>1,98</u>

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

	Consolidado			
	01/07 a 30/09/14	01/01 a 30/09/14	01/07 a 30/09/13	01/01 a 30/09/13
Receita operacional bruta:				
Aluguel	71.207	209.200	60.258	172.600
Receita de serviços	6.554	18.076	4.965	14.405
Receita de estacionamento	8.387	23.636	6.913	20.010
Estrutura técnica	5.278	13.512	3.846	14.289
Outras receitas	<u>1.409</u>	<u>3.305</u>	<u>895</u>	<u>3.360</u>
Total	<u>92.835</u>	<u>267.729</u>	<u>76.877</u>	<u>224.664</u>
Deduções:				
Impostos sobre aluguéis e serviços	(4.726)	(13.718)	(5.006)	(14.937)
Descontos e abatimentos	<u>(7.458)</u>	<u>(21.911)</u>	<u>(4.839)</u>	<u>(12.269)</u>
Total	<u>(12.184)</u>	<u>(35.629)</u>	<u>(9.845)</u>	<u>(27.206)</u>
Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outras	<u>80.651</u>	<u>232.100</u>	<u>67.032</u>	<u>197.458</u>

## 20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora				Consolidado			
	01/07 a 30/09/14	01/01 a 30/09/14	01/07 a 30/09/13	01/01 a 30/09/13	01/07 a 30/09/14	01/01 a 30/09/14	01/07 a 30/09/13	01/01 a 30/09/13
Depreciações e amortizações	-	-	-	-	591	1.868	594	1.736
Pessoal	189	317	60	234	9.377	27.221	7.837	23.729
Serviços de terceiros	212	1.162	94	1.034	1.936	6.358	4.141	8.818
Custo de ocupação (lojas vagas)	-	-	-	-	5.667	17.228	3.479	8.785
Custos de acordos contratuais com lojistas	-	-	-	-	2.709	8.000	1.813	3.737
Constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	-	1.155	4.827	1.136	2.650
Aluguel	-	-	-	-	797	2.248	820	2.159
Outros	97	237	51	217	3.488	7.566	2.271	5.942
Total	<u>498</u>	<u>1.716</u>	<u>205</u>	<u>1.485</u>	<u>25.720</u>	<u>75.316</u>	<u>22.091</u>	<u>57.556</u>
Classificadas como:								
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	-	-	-	-	19.383	56.315	14.587	40.429
Despesas gerais e administrativas	498	1.716	205	1.485	6.337	19.001	7.504	17.127

## 21. RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO

	Controladora				Consolidado			
	01/07 a 30/09/14	01/01 a 30/09/14	01/07 a 30/09/13	01/01 a 30/09/13	01/07 a 30/09/14	01/01 a 30/09/14	01/07 a 30/09/13	01/01 a 30/09/13
Receitas financeiras:								
Juros de aplicações financeiras	5.538	17.602	6.304	17.298	9.958	29.816	10.726	30.988
Juros ativos	-	294	-	-	838	2.372	-	-
Variações monetárias e cambiais	-	-	-	-	65	178	-	-
Outras	705	2.201	59	156	1.180	3.372	817	2.378
	<u>6.243</u>	<u>20.097</u>	<u>6.363</u>	<u>17.454</u>	<u>12.041</u>	<u>35.738</u>	<u>11.543</u>	<u>33.366</u>
Despesas financeiras:								
Juros de empréstimos e financiamentos	-	-	-	-	(14.710)	(42.441)	(8.586)	(23.383)
Juros sobre debêntures	(8.442)	(30.941)	(7.184)	(26.071)	(8.442)	(30.941)	(7.184)	(26.071)
Juros sobre contas a pagar - compra de ativo	-	-	-	-	(552)	(1.902)	(820)	(2.355)
Perda em operação de derivativo, líquida	(471)	(874)	-	-	(471)	(874)	-	-
Variações monetárias e cambiais	-	-	-	-	(1)	(3)	-	-
Outras	(23)	(61)	(254)	(289)	(87)	(795)	(502)	(774)
	<u>(8.936)</u>	<u>(31.876)</u>	<u>(7.438)</u>	<u>(26.360)</u>	<u>(24.263)</u>	<u>(76.956)</u>	<u>(17.092)</u>	<u>(52.583)</u>
Total - líquido	<u>(2.693)</u>	<u>(11.779)</u>	<u>(1.075)</u>	<u>(8.906)</u>	<u>(12.222)</u>	<u>(41.218)</u>	<u>(5.549)</u>	<u>(19.217)</u>

## 22. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07 a 30/09/14	01/01 a 30/09/14	01/07 a 30/09/13	01/01 a 30/09/13	01/07 a 30/09/14	01/01 a 30/09/14	01/07 a 30/09/13	01/01 a 30/09/13
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	23.820	80.870	19.484	151.960	44.386	188.529	41.098	319.121
Alíquota vigente	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Expectativa de despesa de imposto de renda e contribuição social, de acordo com a alíquota vigente	(8.099)	(27.496)	(6.625)	(51.666)	(15.091)	(64.100)	(13.973)	(108.501)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre as diferenças permanentes:								
Equivalência patrimonial	9.183	32.147	7.061	55.261	261	1.200	263	1.769
Outras diferenças permanentes	-	-	-	-	(86)	(268)	(74)	(729)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais:								
Diferenças temporárias	-	-	-	-	-	-	(706)	5.690
Prejuízos fiscais de base negativa de contribuição social	(1.083)	(4.676)	(357)	(4.206)	(431)	(10.090)	(525)	(4.463)
Efeito da tributação das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido	-	-	-	-	2.771	6.765	373	1.124
Efeito da tributação diferenciada dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II (*)	-	-	-	-	5.099	23.169	5.274	37.247
Despesa de imposto de renda e contribuição social às alíquotas efetivas	<u>1</u>	<u>(25)</u>	<u>79</u>	<u>(611)</u>	<u>(7.477)</u>	<u>(43.324)</u>	<u>(9.368)</u>	<u>(67.863)</u>
Alíquota efetiva - %	<u>==</u>	<u>==</u>	<u>==</u>	<u>==</u>	<u>17</u>	<u>23</u>	<u>23</u>	<u>21</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:

	Consolidado	
	30/09/14	31/12/13
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	19.176	8.249
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	1.548	1.767
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	2.012	2.174
Outras provisões temporárias, líquidas	(499)	(9)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(516.395)	(482.488)
Total do imposto de renda e da contribuição social - diferidos	<u>(494.158)</u>	<u>(470.307)</u>
No ativo não circulante	<u>2.659</u>	<u>5.036</u>
No passivo não circulante	<u>(496.817)</u>	<u>(475.343)</u>

Os saldos de créditos, no total de R\$24.509 (Consolidado), em 30 de setembro de 2014, deverão ser realizados no período de até sete anos, como demonstrado a seguir:

<u>Ano</u>	<u>Consolidado</u>
2015	-
2016	268
2017	1.707
2018	2.963
2019-2021	19.571
Total	<u>24.509</u>

Em 30 de setembro de 2014, a Companhia e suas controladas possuem R\$36.774 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 2014 e em 31 de dezembro de 2013 são os seguintes:

<u>Balço patrimonial</u>	<u>Finalidade</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>30/09/14</u>	<u>31/12/13</u>	<u>30/09/14</u>	<u>31/12/13</u>
Ativo circulante-					
Empresas ligadas:					
Condomínio Shopping Center Penha	(a)	-	-	112	110
Condomínio Civil Center Shopping					
São Bernardo	(a)	-	-	147	420
Condomínio Tivoli Shopping Center	(a)	-	-	73	64
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(a)	-	-	176	143
Condomínio Franca Shopping Center	(a)	-	-	50	58
Condomínio Parque Dom Pedro Shopping	(a)	-	-	389	633
Total (*)		-	-	947	1.428
Ativo não circulante:					
Empresa controlada-					
Pátio Uberlândia	(d)	-	20.129	-	-
Empresas ligadas:					
Condomínio Manauara Shopping	(b)	-	-	256	341
Boulevard Londrina Shopping	(b)	-	-	6.892	3.561
Passeio das Águas Shopping	(b)	-	-	7.584	1.889
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(b)	-	-	867	933
Condomínio Uberlândia Shopping	(b)	-	-	4.985	2.712
Total		-	20.129	20.584	9.436

<u>Balço patrimonial</u>	<u>Finalidade</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>30/09/14</u>	<u>31/12/13</u>	<u>30/09/14</u>	<u>31/12/13</u>
Passivo circulante-					
Empresa ligada-					
Parque D. Pedro I BV S.A.R.L.	(c)	-	-	2.338	2.330
Total		-	-	2.338	2.330

<u>Resultado</u>	<u>Finalidade</u>	<u>Controladora</u>			
		<u>01/07 a</u> <u>30/09/14</u>	<u>01/01 a</u> <u>30/09/14</u>	<u>01/07 a</u> <u>30/09/13</u>	<u>01/01 a</u> <u>30/09/13</u>
Receita financeira-					
Empresas controlada-					
Pátio Uberlândia	(d)	294	294	-	-
Total		294	294	-	-

<u>Resultado</u>	<u>Finalidade</u>	<u>Consolidado</u>			
		<u>01/07 a</u> <u>30/09/14</u>	<u>01/01 a</u> <u>30/09/14</u>	<u>01/07 a</u> <u>30/09/13</u>	<u>01/01 a</u> <u>30/09/13</u>
Receita operacional-					
Empresas ligadas:					
Condomínio Shopping Center Penha	(a)	349	1.030	336	975
Condomínio Civil Center Shopping					
São Bernardo	(a)	268	813	251	766
Condomínio Tivoli Shopping Center	(a)	155	450	142	422
Condomínio Franca Shopping Center	(a)	117	348	106	327
Condomínio Boavista Shopping	(a)	241	709	226	673
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(a)	421	1.259	418	1.197
Condomínio Parque Dom Pedro					
Shopping	(a)	804	2.396	733	2.160
Condomínio Campo Limpo Shopping	(a)	233	694	225	658
Condomínio Manauara Shopping	(a)	480	1.429	465	1.378
Condomínio Uberlândia Shopping	(a)	331	977	318	946
Boulevard Londrina Shopping	(a)	267	953	70	140
Passeio das Águas Shopping	(a)	459	1.360	-	-
Total		4.125	12.418	3.290	9.642

Receita financeira-					
Empresas ligadas:					
Condomínio Manauara Shopping	(b)	7	23	-	-
Boulevard Londrina Shopping	(b)	196	426	52	57
Passeio das Águas Shopping	(b)	195	438	-	-
Condomínio Uberlândia Shopping	(b)	125	294	45	103
Total		523	1.181	97	160

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

- (a) Refere-se a receitas dos serviços 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. Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2014 esses serviços foram prestados pela Unishopping Consultoria, empresa que incorporou a Unishopping Administradora Ltda. que prestava esse tipo de serviços até a data de incorporação, em 02 de novembro de 2013.
- (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 operação de mútuo entre a Companhia e sua controlada Pátio Uberlândia, para aquisição do terreno para a expansão do Franca Shopping; o valor da operação é de R\$19.550, pago em parcela única em 20 de fevereiro de 2014. A atualização do saldo foi calculada pela variação de 103% do CDI até a data da liquidação.

## 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 - 30/09/14		
	<u>Desenvolvimento e gerenciamento</u>	<u>Investimento</u>	<u>Total</u>
Ativo	<u>32.466</u>	<u>4.563.396</u>	<u>4.595.862</u>

## Consolidado - 31/12/13

	Desenvolvimento e gerenciamento	Investimento	Total
Ativo	<u>32.996</u>	<u>4.497.041</u>	<u>4.530.037</u>

## (ii) Resultado por segmento

## Consolidado - 01/07 a 30/09/14

	Desenvolvimento e gerenciamento	Investimento	Eliminação intersegmentos	Total
Receita bruta	<u>12.640</u>	<u>86.281</u>	<u>(6.086)</u>	<u>92.835</u>
Deduções:				
Impostos e contribuições	(1.784)	(2.942)	-	(4.726)
Descontos e abatimentos	<u>-</u>	<u>(7.458)</u>	<u>-</u>	<u>(7.458)</u>
Total	<u>(1.784)</u>	<u>(10.400)</u>	<u>-</u>	<u>(12.184)</u>
Receita operacional líquida	10.856	75.881	(6.086)	80.651
Custos e despesas administrativas e gerais	(10.062)	(21.744)	6.086	(25.720)
Resultado operacional ajustado	<u>794</u>	<u>54.137</u>	<u>-</u>	<u>54.931</u>

## Consolidado - 01/01 a 30/09/14

	Desenvolvimento e gerenciamento	Investimento	Eliminação intersegmentos	Total
Receita bruta	<u>37.182</u>	<u>249.653</u>	<u>(19.106)</u>	<u>267.729</u>
Deduções:				
Impostos e contribuições	(5.245)	(8.473)	-	(13.718)
Descontos e abatimentos	<u>-</u>	<u>(21.911)</u>	<u>-</u>	<u>(21.911)</u>
Total	<u>(5.245)</u>	<u>(30.384)</u>	<u>-</u>	<u>(35.629)</u>
Receita operacional líquida	31.937	219.269	(19.106)	232.100
Custos e despesas administrativas e gerais	(28.635)	(65.787)	19.106	(75.316)
Resultado operacional ajustado	<u>3.302</u>	<u>153.482</u>	<u>-</u>	<u>156.784</u>

## Consolidado - 01/07 a 30/09/13

	Desenvolvimento e gerenciamento	Investimento	Eliminação intersegmentos	Total
Receita bruta	<u>11.307</u>	<u>72.127</u>	<u>(6.557)</u>	<u>76.877</u>
Deduções:				
Impostos e contribuições	(1.615)	(3.391)	-	(5.006)
Descontos e abatimentos	<u>-</u>	<u>(4.839)</u>	<u>-</u>	<u>(4.839)</u>
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	(9.846)	(18.802)	6.557	(22.091)
Resultado operacional ajustado	<u>(154)</u>	<u>45.095</u>	<u>-</u>	<u>44.941</u>

	Consolidado - 01/01 a 30/09/13			Total
	Desenvolvimento e gerenciamento	Investimento	Eliminação intersegmentos	
Receita bruta	<u>33.113</u>	<u>210.474</u>	<u>(18.923)</u>	<u>224.664</u>
Deduções:				
Impostos e contribuições	(4.719)	(10.218)	-	(14.937)
Descontos e abatimentos	<u>-</u>	<u>(12.269)</u>	<u>-</u>	<u>(12.269)</u>
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	(27.674)	(48.805)	18.923	(57.556)
Resultado operacional ajustado	<u>720</u>	<u>139.182</u>	<u>-</u>	<u>139.902</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 classificadas como empréstimos e recebíveis e estão contabilizadas pelos valores contratuais, os quais equivalem ao valor de mercado.
- c) Fornecedores, empréstimos e financiamentos: são classificados como outros passivos financeiros.
- d) Debêntures: parte é classificada como outros passivos financeiros e parte é classificada como valor justo pelo resultado.

Os valores contábeis e de mercado dos instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 30 de setembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013 são como segue:

Na controladora

<u>Natureza</u>	<u>Classificação</u>	Hierarquia do valor <u>justo</u>	<u>30/09/14</u>		<u>31/12/13</u>	
			<u>Contábil</u>	<u>Valor justo</u>	<u>Contábil</u>	<u>Valor justo</u>
Ativo:						
Caixa e equivalentes de caixa	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	199.948	199.948	282.783	282.783
Depósitos judiciais	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	2.156	2.156	2.094	2.094
Partes relacionadas	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	-	-	20.129	20.129
Passivo:						
Debêntures	Outros passivos financeiros	Nível 2	278.872	274.998	273.125	266.906
Debêntures	Valor justo pelo resultado	Nível 2	58.985	58.985	58.035	58.035
Fornecedores nacionais	Outros passivos financeiros	Nível 2	15	15	57	57
Instrumento financeiro derivativo (*)	Valor justo pelo resultado	Nível 2	2.135	2.135	1.828	1.828

(\*) Inserido na rubrica “Debêntures” no passivo da Companhia.

No consolidado

<u>Natureza</u>	<u>Classificação</u>	Hierarquia do valor <u>justo</u>	<u>30/09/14</u>		<u>31/12/13</u>	
			<u>Contábil</u>	<u>Valor justo</u>	<u>Contábil</u>	<u>Valor justo</u>
Ativo:						
Caixa e equivalentes de caixa	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	356.498	356.498	424.431	424.431
Contas a receber	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	52.714	52.714	54.255	54.255
Aplicações financeiras vinculadas	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	7.513	7.513	6.124	6.124
Empréstimos aos condomínios	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	20.584	20.584	9.436	9.436
Depósitos judiciais	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	11.519	11.519	11.253	11.253
Passivo:						
Empréstimos e financiamentos	Outros passivos financeiros	Nível 2	585.667	585.667	571.663	571.663
Debêntures	Outros passivos financeiros	Nível 2	278.872	274.998	273.125	266.906
Debêntures	Valor justo pelo resultado	Nível 2	58.985	58.985	58.035	58.035
Fornecedores nacionais	Outros passivos financeiros	Nível 2	19.212	19.212	49.812	49.812
Instrumento financeiro derivativo (*)	Valor justo pelo resultado	Nível 2	2.135	2.135	1.828	1.828
Contas a pagar - compra de ativo	Outros passivos financeiros	Nível 2	17.169	17.169	31.840	31.840

(\*) Inserido na rubrica “Debêntures” no passivo da Companhia.

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

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

### 25.1. Risco de crédito

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

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

### 25.2. Risco de variação de preço

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

### 25.3. Risco de taxa de juros

Decorre da parcela da dívida contratada com juros atrelados 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 instrumentos financeiros derivativos não especulativos (“swap”) visando à troca de índices variáveis atrelada à remuneração da 2ª série das debêntures, conforme demonstrado a seguir:

Tipo de instrumento	Data de início	Data de vencimento	Nocional R\$ (mil)	Taxa ativa	Taxa passiva	Valor justo		
						Ponta ativa	Ponta passiva	R\$ (mil)
“Swap”	22/08/13	15/02/19	54.500	IPCA + 6,25% a.a.	CDI + 1,24% a.a.	61.889	64.024	(2.135)

A referida operação de “swap” foi designada pela Companhia como uma operação de “hedge accounting” de valor justo. O valor justo das debêntures, que é objeto da operação de “swap”, totaliza um ganho acumulado de R\$1.414.

#### 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 2014 e 31 de dezembro de 2013 é como segue:

	Consolidado	
	30/09/14	31/12/13
Dívida (a)	923.524	902.823
Caixa e equivalentes de caixa	<u>(356.498)</u>	<u>(424.431)</u>
Dívida líquida (caixa líquido)	567.026	478.392
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora (b)	2.311.456	2.230.611
Índice de endividamento líquido	24,53%	21,45%

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

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

#### 25.6. Gestão do risco de liquidez

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

### Tabelas do risco de liquidez e juros

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

<u>30 de setembro de 2014</u>	<u>Taxa de juros efetiva média ponderada - %</u>	<u>Menos de um mês</u>	<u>De um a três meses</u>	<u>De três meses a um ano</u>	<u>De um a cinco anos</u>	<u>Mais de cinco anos</u>	<u>Total</u>
Empréstimos e financiamentos	10,16	10.063	20.014	88.944	389.675	290.577	799.273
Debêntures	12,02	-	-	29.975	456.910	-	486.885

### Análise de sensibilidade suplementar sobre instrumentos financeiros, conforme a Instrução CVM nº 475/08

Considerando o instrumento financeiro mencionado anteriormente, a Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/08, que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco 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 2014.
- Cenário adverso: deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 30 de setembro de 2014.
- Cenário remoto: deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 30 de setembro de 2014.

### Premissas

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

<u>Premissas</u>	<u>Cenário- -base</u>	<u>Cenário adverso</u>	<u>Cenário remoto</u>
Deterioração da taxa do CDI:			
Aplicações financeiras	11,61%	8,71%	5,81%
Empréstimos, financiamentos e instrumentos financeiros derivativos “swap”	11,61%	14,51%	17,42%
Deterioração da TR-			
Empréstimos e financiamentos	1,24%	1,55%	1,86%
Deterioração do IPCA-			
Debêntures	6,30%	7,88%	9,45%
Instrumentos financeiros derivativos “swap”	6,30%	4,73%	3,15%

### Análise da Administração

<u>Fator de risco</u>	<u>Instrumento financeiro</u>	<u>Risco</u>	<u>Consolidado</u>		
			<u>Cenário- -base (*)</u>	<u>Cenário adverso</u>	<u>Cenário remoto</u>
Aplicações financeiras	Taxa de juros	Redução da taxa do CDI	41.144	30.858	20.575
Empréstimos e financiamentos	Taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	1.747	2.184	2.620
Empréstimos e financiamentos	Taxa de juros	Aumento da TR	5.752	7.190	2.620
Debêntures	Taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	11.088	13.859	16.631
Debêntures	Índice de inflação	Aumento do IPCA	12.884	16.104	19.325
Instrumentos financeiros derivativos “swap”	Índice de inflação e taxa de juros	Aumento da taxa do CDI e redução do IPCA	3.395	6.069	8.743

(\*) O cenário-base apresentado pela Companhia está composto pelos juros estimados para o período de 12 meses.

A Administração da Companhia entende que os riscos de mercado originados dos demais instrumentos financeiros não são relevantes.

## 26. COBERTURA DE SEGUROS

Em 30 de setembro de 2014, a cobertura de seguros é como segue:

<u>Modalidade</u>	<u>Importância segurada - R\$</u>
Responsabilidade civil (operações de shopping center)	265.888
Compreensivo de incêndio comum	1.841.434
Lucros cessantes	233.959
Vendaval/fumaça	127.456

## 27. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Os gastos com remuneração dos administradores durante os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2014 e de 2013 são os seguintes:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/14</u>	<u>30/09/13</u>
Salários e encargos	2.300	2.725
Remuneração variável	1.741	1.448
Benefícios	<u>261</u>	<u>249</u>
Total	<u>4.302</u>	<u>4.422</u>

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

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

Em 30 de setembro de 2014, o saldo da rubrica “Provisão para remuneração variável”, no montante de R\$1.641 (R\$1.469 em 31 de dezembro de 2013), classificado no passivo não circulante, inclui somente remuneração variável (bônus por desempenho) dos diretores da Companhia.

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

## 28. INFORMAÇÕES SUPLEMENTARES DOS FLUXOS DE CAIXA

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/14</u>	<u>30/09/13</u>
Juros capitalizados nas propriedades para investimento em construção, (vide nota explicativa nº 10)	-	11.761
Aumento do saldo de fornecedores relacionado às propriedades para investimento em construção (vide nota explicativa nº 10)	2.966	7.220
Transferência de imobilizado em andamento e adiantamento a fornecedores para imobilizado e intangível (vide nota explicativa nº 9)	249	2.521

## 29. COMPROMISSOS

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

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

Em 30 de setembro de 2014, 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 2014, de R\$7.513 (R\$6.124 em 31 de dezembro de 2013) em aplicações financeiras vinculadas no ativo não circulante.

## 30. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

A conclusão da elaboração das informações contábeis intermediárias foi aprovada pela Diretoria em 3 de novembro de 2014.