



## Sonae Sierra Brasil S.A. e Controladas

CNPJ nº 05.878.397/0001-32



### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

**São Paulo, 28 de março de 2011** - A Sonae Sierra Brasil S.A. (BM&FBOvespa: SSB3), uma das maiores incorporadoras, proprietárias e administradoras de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do quarto trimestre e ano de 2010. As informações financeiras e operacionais destacadas abaixo são baseadas em números consolidados em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB" e correspondem a comparação dos resultados obtidos no ano de 2010 com o ano anterior, também ajustados para o novo padrão contábil.

**DESTAQUES**

- A Receita Líquida da Companhia aumentou 7,7% no 4T10 e 20,0% em 2010, totalizando R\$ 185,0 milhões.
- O EBITDA ajustado teve um aumento significativo de 19,4% no 4T10 e 42,1% em 2010, alcançando R\$ 141,4 milhões.
- A Margem de EBITDA ajustada atingiu expressivos 76,4% em 2010 contra 64,6% em 2009.
- O FFO ajustado teve acréscimo de 30,7% no 4T10 e 60,2% em 2010, atingindo R\$ 124,6 milhões.
- A taxa de ocupação de nossos shopping centers atingiu 98,0% em 2010 contra 97,2% em 2009.
- As vendas nas mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 9,5% em 2010.
- O aluguel nas mesmas lojas (SSR) teve crescimento expressivo de 8,0% em 2010.
- Em novembro, inauguramos com pleno êxito a primeira expansão do Parque D. Pedro Shopping, o que representa um incremento de aproximadamente 5,4 mil m<sup>2</sup> de ABL, elevando a ABL total para 121,0 mil m<sup>2</sup>, deste que já era um dos maiores shoppings centers não só do Brasil, mas de toda a América Latina.
- Em fevereiro de 2010 iniciamos a construção do Uberlândia Shopping em Uberlândia (MG) e em setembro do mesmo ano iniciamos a construção do Boulevard Londrina Shopping em Londrina (PR). Estes dois novos shoppings deverão agregar aproximadamente 91,4 mil m<sup>2</sup> de ABL total e 84,0 mil m<sup>2</sup> de ABL própria ao nosso portfólio.
- Em 2010, iniciamos também as obras de expansão do Shopping Metrópole.

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	4T10	4T09	%	2010	2009	%
Receita Líquida	52,1	48,4	7,7%	185,0	154,1	20,0%
EBITDA	41,1	32,9	25,1%	138,9	97,4	42,6%
Margem EBITDA	78,8%	67,8%	+1.099 bps	75,1%	63,2%	+1.188 bps
EBITDA Ajustado	41,2	34,5	19,4%	141,4	99,5	42,1%
Margem EBITDA Ajustado	79,0%	71,2%	+780 bps	76,4%	64,6%	+1.186 bps
FFO	36,5	26,3	38,4%	122,1	75,7	61,3%
Margem FFO	69,9%	54,4%	+1.555 bps	66,0%	49,1%	+1.688 bps
FFO Ajustado	36,6	28,0	30,7%	124,6	77,8	60,2%
Margem FFO Ajustado	70,1%	57,8%	+1.235 bps	67,3%	50,5%	+1.686 bps
NOI	51,1	43,8	16,7%	167,4	128,3	30,5%

Indicadores Operacionais	4T10	4T09	%	2010	2009	%
ABL Total (mil m <sup>2</sup> )	350,1	343,5	1,9%	350,1	343,5	1,9%
ABL Própria (mil m <sup>2</sup> )	203,7	200,0	1,8%	203,7	200,0	1,8%
Número de Shoppings	10	10	0,0%	10	10	0,0%
Vendas (R\$ milhões)	1.119	982	14,0%	3.545	3.041	16,6%
Vendas/m <sup>2</sup> (méd. mensal)	1.292	1.032	25,2%	904	832	8,7%
Ocupação	98,0%	97,2%	+77 bps	98,0%	97,2%	+77 bps
Custo de Ocupação (% Vendas)	8,7%	8,2%	-0,1%	9,0%	9,0%	0,0%
SSS/m <sup>2</sup>	1.122	1.028	9,1%	902	824	9,5%
SSS/m <sup>2</sup> - Satélites	1.718	1.531	12,2%	1.447	1.303	11,1%
SSS/m <sup>2</sup> - Âncoras	760	720	5,5%	643	596	7,9%
SSR/m <sup>2</sup>	61	55	9,5%	49	45	8,0%
SSR/m <sup>2</sup> - Satélites	121	111	8,9%	100	93	8,1%
SSR/m <sup>2</sup> - Âncoras	23	21	11,4%	19	18	7,8%
Pagamentos em Atraso (25 dias)	2,0%	3,6%	-151 bps	2,5%	4,4%	-185 bps

### MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No ano de 2010 a Sonae Sierra Brasil manteve uma sólida trajetória de crescimento: a receita líquida consolidada totalizou R\$ 185,0 milhões, representando um aumento de 20,0% sobre 2009. Nosso EBITDA consolidado ajustado apresentou crescimento significativo de 42,1% em 2010, atingindo R\$141,4 milhões, enquanto que a margem EBITDA atingiu 76,4%. O FFO consolidado ajustado atingiu R\$124,6 milhões em 2010, um expressivo crescimento de 60,2% sobre o mesmo período de 2009, com margem de 67,4% sobre a receita líquida. Nossos resultados em 2010 também foram positivamente impactados pela forte performance de nossos shoppings com destaque para a contribuição do primeiro ano completo de operação do Manauara Shopping em Manaus. Inaugurado em abril de 2009, este shopping de 47,0 mil m<sup>2</sup> de ABL encerrou 2010 com 99,7% de sua ABL locada e já é um dos principais shoppings do nosso portfólio. O lucro líquido atribuído aos acionistas alcançou R\$ 139,2 milhões em 2010 contra R\$ 152,4 milhões em 2009. Essa queda deve-se sobretudo aos menores ganhos com propriedades para investimento em 2010 em comparação a 2009, ano que contou com ganhos extraordinários decorrentes da abertura do Manauara Shopping em abril de 2009, conforme adoção de novas práticas contábeis (IFRS) pela Companhia. De fato, sem considerar o efeito líquido de impostos do valor justo das propriedades para investimento, o crescimento no lucro líquido seria significativo. Em termos de novos desenvolvimentos, a Companhia vem seguindo o planejamento estabelecido. Iniciamos em fevereiro de 2010 a construção do Uberlândia Shopping e, em setembro, foram iniciadas as obras do Boulevard Londrina Shopping. O Uberlândia Shopping, cuja inauguração está prevista para o segundo semestre deste ano, já contava, em dezembro de 2010, com 77% de sua ABL contratada. O Boulevard Londrina, com data de inauguração prevista para o segundo semestre de 2012, já detinha 64% de sua ABL contratada ao final de 2010. Quando concluídos, estes dois novos projetos irão acrescentar cerca de 91,4 mil m<sup>2</sup> de ABL total e 84,0 mil m<sup>2</sup> de ABL própria ao nosso portfólio. Ainda em 2010, foi inaugurada em novembro, com pleno êxito, a primeira expansão do Parque D. Pedro Shopping, o que significou um incremento de cerca de 5,4 mil m<sup>2</sup> de ABL do Shopping. Cabe ressaltar que esta expansão foi inaugurada com 100% das lojas locadas, fazendo com que a ABL total do Parque D. Pedro passe para 121,0 mil m<sup>2</sup>, reforçando a sua posição como um dos maiores shoppings não só do Brasil, mas de toda a América Latina. Finalmente, no último trimestre de 2010 foram iniciados os trabalhos de construção da expansão do Shopping Metrópole situado na cidade de S. Bernardo do Campo na zona metropolitana de S. Paulo. De acordo com a estratégia de avançamento estabelecida para o desenvolvimento de novos projetos, a Companhia concretizou a captação de empréstimos bancários para os projetos de Uberlândia e Londrina. No primeiro caso foi contratado um financiamento junto ao Banco Bradesco no valor de R\$ 81,2 milhões com prazo de 15 anos (2 anos de carência). Para o Boulevard Londrina Shopping, contratou-se, também junto ao Banco Bradesco um empréstimo no montante de R\$ 120,0 milhões com prazo de 15 anos (2 anos de carência). Ainda durante o exercício, a empresa estruturou-se para a sua abertura de capital, processo que foi concluído com sucesso por meio da emissão de ações na BM&FBOVESPA no primeiro trimestre de 2011, com a captação de R\$ 465,0 milhões. Esta transação ampliou a nossa base acionária e proporcionou os recursos necessários para continuarmos investindo em nosso crescimento. Continuamos confiantes em nossa estratégia de desenvolver shoppings dominantes, essencialmente focados na classe média, segmento populacional de forte crescimento e que já representa a parcela mais significativa de consumidores no perfil atual da empresa. Para isso contamos, não só com a experiência adquirida pela nossa equipe de gestão, nos diversos níveis, mas também com a importante contribuição, em termos de know-how, dos nossos acionistas controladores Sonae Sierra SGPS e Developers Diversified Realty, dois especialistas internacionais do setor de shopping centers de reputação reconhecida em seus respectivos mercados de atuação. Apesar das perspectivas de evolução da economia Brasileira apontarem para um crescimento mais modesto do que o que se verificou em 2010, estamos confiantes no bom desempenho da Companhia em 2011. Além da perspectiva de manutenção da boa performance do atual portfólio, vamos contar com os efeitos da contribuição decorrente da maturação do Manauara Shopping e da primeira expansão do Parque D. Pedro. Além disso, teremos ainda os efeitos esperados da inauguração do Uberlândia Shopping, bem como da contribuição das expansões em curso no Shopping Metrópole e no Shopping Campo Limpo, cujas inaugurações prevemos para o segundo semestre do ano. Adicionalmente, durante o ano de 2011 está previsto o início da construção do Shopping Passeio das Águas em Goiânia cuja fase de projeto e licenciamento já foi concluída, estando em curso o processo de pré-leasing. A sua inauguração está prevista para o ano de 2013. Finalmente, em nome da Administração da Sonae Sierra Brasil agradecemos a todos os acionistas, colaboradores, lojistas, fornecedores, bancos e demais parceiros a colaboração e confiança dispensadas.

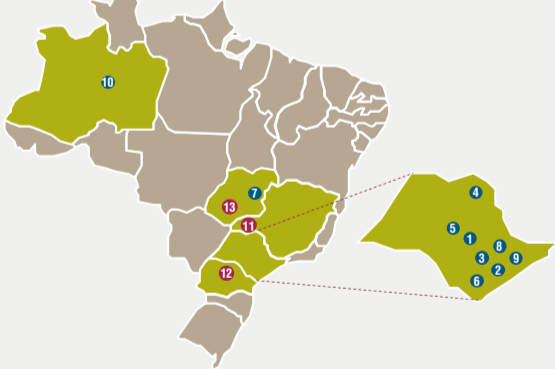
### A Administração

### DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

A Sonae Sierra Brasil S.A. é uma empresa especialista em shopping centers que conta com a "expertise" de sua equipe de gestão e dos seus acionistas controladores internacionais, a europeia Sonae Sierra e a americana Developers Diversified Realty (NYSE: DDR), ambas empresas com profunda experiência no desenvolvimento, propriedade e gestão de shopping centers. Somos uma das principais incorporadoras, proprietárias e operadoras de shopping centers no Brasil. Através do nosso modelo integrado de negócios atuamos em todas as fases do negócio, nomeadamente no desenvolvimento (cobrindo todas as suas fases de seleção de locais de implantação, licenciamento, design e controle de construção), na administração das propriedades, na gestão de ativos e nos serviços de comercialização de lojas e marketing. Detemos o controle na maior parte dos shopping centers de nosso portfólio e administramos todos eles. Em 31 de dezembro de 2010, possuíamos uma média, ponderada por ABL, de 58,2% de participação nos dez shopping centers existentes, representando 203,7 mil m<sup>2</sup> de ABL própria e o controle, em termos de propriedade, de seis dos dez shopping centers de nossa carteira. Estimamos que os nossos shopping centers receberam aproximadamente 100,9 milhões de visitas ao longo do ano de 2010 e 92,6 milhões de visitas durante todo o ano de 2009.

### NOSSO PORTFÓLIO

O nosso portfólio compreende dez shopping centers em funcionamento, composto de (i) oito shopping centers localizados no Estado de São Paulo, o estado mais próspero e economicamente desenvolvido do Brasil, (ii) um shopping center localizado em Brasília, no Distrito Federal e (iii) um shopping center localizado na cidade de Manaus, a capital do Estado do Amazonas e a maior cidade e densidade demográfica da região norte do País. A nossa carteira inclui alguns dos principais shopping centers em operação no Brasil. O Parque D. Pedro Shopping, localizado na cidade de Campinas, possui 121,0 mil m<sup>2</sup> de ABL, sendo um dos maiores shopping centers do Brasil em termos de ABL de acordo com dados fornecidos pela ABRASCE. O Parque D. Pedro teve sua área aumentada com a inauguração de sua primeira expansão, de 5,4 mil m<sup>2</sup> de ABL em novembro de 2010. Adicionalmente, estamos no processo de construção de três novos shopping centers em três grandes cidades do Brasil: (i) Uberlândia, a segunda cidade mais populosa no Estado de Minas Gerais; (ii) Londrina, a segunda maior cidade do Estado do Paraná; e (iii) Goiânia, a capital do Estado de Goiás. Essas três cidades são centros importantes dos setores de agronegócios e serviços com forte crescimento demográfico e econômico. A seleção destas cidades para a instalação de novos shoppings enquadra-se na nossa estratégia preferencial de crescimento através de shopping centers potencialmente dominantes, bem como atendem nosso requisito em termos de renda per capita e densidade populacional. Estimamos que a ABL combinada desses três shopping centers seja de aproximadamente 170,0 mil m<sup>2</sup>. O mapa a seguir apresenta a localização dos shopping centers no Brasil. Todos os números relativos à ABL e nossas participações foram apresentados com base em 31 de dezembro de 2010, exceto se indicado de outra forma:



Shopping Centers em Operação	Cidade	Estado	Lojas	ABL (mil m <sup>2</sup> )	Participação	ABL Própria (mil m <sup>2</sup> )	Ocupação (% ABL)
1 Parque D. Pedro	Campinas	SP	406	121,0	51,0%	61,7	95,2%
2 Boavista Shopping	São Paulo	SP	148	16,0	100,0%	16,0	98,6%
3 Penha Shopping	São Paulo	SP	198	29,6	73,2%	21,7	99,5%
4 Franca Shopping	Franca	SP	101	18,1	67,4%	12,2	100,0%
5 Tivoli Shopping	Santa Bárbara d'Oeste	SP	147	22,1	30,0%	6,6	100,0%
6 Metrópole Shopping	São Bernardo do Campo	SP	152	25,0*	100,0%	25,0	99,3%
7 Pátio Brasil	Brasília	DF	235	28,8	10,4%	3,0	98,7%
8 Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	217	23,1	30,0%	6,9	99,9%
9 Campo Limpo Shopping	São Paulo	SP	127	19,9	20,0%	4,0	99,9%
10 Manauara Shopping	Manaus	AM	235	46,7	100,0%	46,7	99,7%
<b>Total</b>			<b>1.966</b>	<b>350,1</b>	<b>58,2%</b>	<b>203,7</b>	<b>98,0%</b>

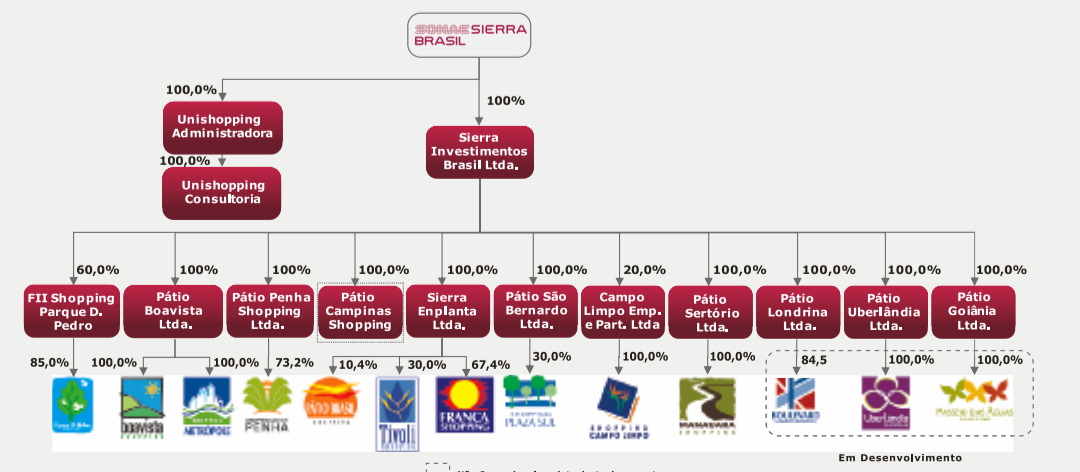
\* Inclui área de 5.161 m<sup>2</sup> atualmente reservada para expansão do shopping

### Projetos em Desenvolvimento

Projetos em Desenvolvimento	Cidade	Estado	ABL (mil m <sup>2</sup> )	Participação	Inauguração Prevista
11 Uberlândia Shopping	Uberlândia	MG	43,6	100,0%	2 <sup>o</sup> S 2011
12 Boulevard Londrina Shopping	Londrina	PR	47,8	84,5%	2 <sup>o</sup> S 2010
13 Passeio das Águas Shopping	Goiânia	GO	78,1	100,0%	2013

### ESTRUTURA CORPORATIVA

O organograma abaixo mostra a estrutura simplificada das nossas empresas e shopping centers em 31 de dezembro de 2010:



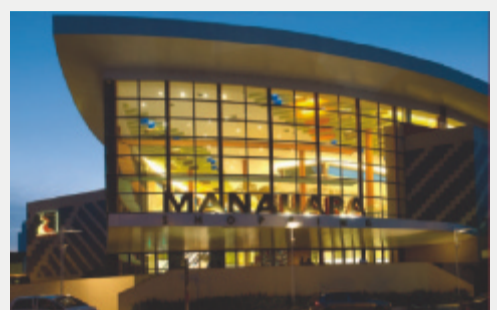
### NOSSA ESTRATÉGIA

A nossa estratégia centra-se na rentabilidade através do crescimento do nosso portfólio e manutenção da nossa posição como um dos principais incorporadores, proprietários e administradores de shopping centers do Brasil, buscando propiciar aos nossos acionistas retornos superiores de maneira sustentável e responsável. Pretendemos atingir as nossas metas através da implementação das seguintes estratégias:

**Foco na criação de valor através do crescimento orgânico.** A nossa estratégia de crescimento se baseia em duas principais fontes: (i) a primeira representa a construção de novos shopping centers, dominantes em sua área geográfica e capazes de manter uma sólida posição competitiva, com base em determinados fatores, como densidade populacional, poder aquisitivo dos potenciais clientes e demanda não atendida de consumidores; e (ii) a segunda relaciona-se com a expansão e/ou reforma dos shopping centers existentes, através da introdução de novos lojistas, recursos e atributos de forma a aumentar a sua participação de mercado. **Aquisição de participações adicionais nos empreendimentos do nosso portfólio.** Planejamos analisar aquisições seletivas, a preços adequados, de participações adicionais nos shopping centers que já fazem parte do nosso portfólio. Paralelamente, e sempre que surgirem oportunidades que se enquadrem na nossa estratégia, analisaremos aquisições a um preço atrativo para participação majoritária de shopping centers que não fazem parte de nossa carteira, ou no mínimo, uma participação estratégica que nos permita, eventualmente, obter o controle e garantir a respectiva gestão.



Parque D. Pedro - Praça de Alimentação



Manauara Shopping

### CENÁRIO ECONÔMICO

O cenário macroeconômico em 2010 proporcionou condições bastante favoráveis para o crescimento do varejo no Brasil, bem como de nossa Companhia. O PIB brasileiro teve expressivo crescimento em 2010 com variação de 7,5% sobre 2009, impulsionado em grande parte pelo consumo da crescente classe média. Como resultado, o volume de vendas do comércio varejista apresentou um crescimento expressivo 10,9% em 2010 enquanto que a receita nominal aumentou 14,5%. As vendas registradas pelos lojistas presentes em nossos shoppings apresentaram crescimento ainda mais acentuado, registrando aumento de 16,6% em 2010 sobre as vendas de 2009. A taxa de desemprego da população economicamente ativa medida pelo IBGE, foi de 5,3% no final de 2010, o menor nível registrado desde o início da publicação deste estudo, em março de 2002, enquanto que o rendimento médio real teve acréscimo de 5,9% em comparação a 2009. Esse crescimento, entretanto, teve reflexo nos preços, com a inflação atingindo 5,9% em 2010 contra 4,3% em 2009, forçando o Banco Central a tomar uma postura mais restritiva, aumentando a taxa SELIC de 8,75% para 10,75% ao final de 2010. Acreditamos que, apesar de sinais apontando para o aumento de inflação, o cenário econômico deverá continuar propiciando condições favoráveis para o crescimento do comércio varejista nacional, assim como de nossas atividades.

### EFEITOS DA ADOÇÃO INICIAL DO IFRS

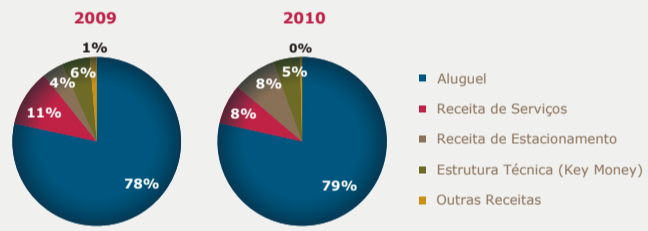
A Sonae Sierra Brasil preparou suas demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) emitidas pela International Accounting Standards Board - IASB. É importante destacar que durante os anos 2009 e 2010, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) aprovou diversos pronunciamentos, interpretações e orientações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) que alteraram certas políticas contábeis anteriormente adotadas no Brasil, em vigor a partir de 1º de janeiro de 2010 e retroativo a 1º de janeiro de 2009 (data de transição) para fins comparativos. As demonstrações financeiras para o ano findo em 31 de dezembro de 2010 foram preparadas de acordo com as políticas aprovadas pela CVM e as demonstrações financeiras para o ano findo em 31 de dezembro de 2009 e os saldos de abertura em 1º de janeiro de 2009 foram ajustados e reclassificados para considerar a aplicação dessas políticas de modo a fornecer uma apresentação comparativa consistente. A Companhia apresenta abaixo os principais efeitos e ajustes feitos de acordo com os novos pronunciamentos contábeis, afetando as demonstrações financeiras da Companhia: **Propriedade para investimento - CPC 28:** De acordo com o CPC 28, as propriedades detidas para aluguel ou valorização do capital ou ambos podem ser reconhecidas como propriedades para investimento. As propriedades para investimento eram mensuradas pelo custo, inicialmente. A administração da Companhia decidiu adotar o método de valor justo para refletir a sua atividade. A mensuração do valor justo de nossas propriedades é realizada trimestralmente, e divulgada na data das demonstrações financeiras trimestrais. O valor justo de cada propriedade para investimento em operação e em desenvolvimento foi determinado com base na avaliação pelo método do fluxo de caixa descontado preparada por um avaliador externo independente (Cushman & Wakefield). As principais premissas para a avaliação foram: • Projeção de 10 anos; • Cálculo de perpetuidade no ano 11; • Taxa de desconto de 10 anos de 12,75% a 14,00% (dependendo do ativo); • Remuneração de saída de 8,25% a 9,5% (dependendo do ativo); • Taxa de crescimento real de 0,0% assumida para a perpetuidade; Com base nessa análise de avaliação, o valor justo de nossas propriedades para investimento totalizou R\$2,2 bilhões em 31 de dezembro de 2010. Para mais detalhes, vide as nossas Demonstrações Financeiras de 2010, nota 11. **Reversão do ativo diferido líquido e comissões pagas antecipadamente - CPC 37:** De acordo com as instruções para a adoção inicial do IFRS, a Companhia eliminou o ativo diferido e a amortização do diferido da demonstração de resultados. Além disso, despesas com comissões pagas antecipadamente, antes registradas no ativo, foram revertidas e a despesa total está agora registrada nas demonstrações de resultado do ano em que o custo foi incorrido. Para mais detalhes dos impactos da adoção do IFRS, vide nota 4 de nossas Demonstrações Financeiras de 2010.

### DESTAQUES FINANCEIROS

#### Receita Bruta

A receita bruta da Sonae Sierra Brasil atingiu R\$ 57,3 milhões no 4T10, um aumento de 8,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em 2010, a receita bruta atingiu R\$ 201,6 milhões, 19,5% maior que em 2009. Esta evolução foi impulsionada pelo aumento de receitas de aluguel provenientes, sobretudo, do primeiro ano completo de operações do Manauara Shopping, inaugurado em abril de 2009, e por reajustes nos contratos de locação em outras propriedades em nosso portfólio. Outro fator que contribuiu para o crescimento na receita de 2010 foi o aumento significativo na receita de estacionamento, que totalizou R\$ 16,6 milhões em 2010, 150,2% a mais que 2009, principalmente devido à introdução de cobrança de estacionamento no Parque D. Pedro em setembro 2009 e no Manauara Shopping, em meados de 2010.

#### Composição da Receita Bruta



Receita Bruta (R\$ mil)	4T10	4T09	%	2010	2009	%
Aluguel	45.411	41.484	9,5%	158.246	132.370	19,5%
Receita de Serviços	2.996	4.576	-34,5%	15.530	18.390	-15,6%
Receita de Estacionamento	5.773	3.383	70,6%	16.629	6.645	150,2%
Estrutura Técnica (Key Money)	2.719	2.289	18,8%	10.399	9.232	12,6%
Outras Receitas	424	1.005	-57,8%	808	2.186	-63,0%
<b>Total</b>	<b>57.323</b>	<b>52.737</b>	<b>8,7%</b>	<b>201.612</b>	<b>168.823</b>	<b>19,4%</b>

#### Custos e Despesas

Custos e Despesas totalizaram R\$12,2 milhões no 4T10, uma queda de 19,6% em relação ao 4T09. Em 2010, Custos e Despesas para o ano totalizaram R\$ 50,7 milhões, 9,3% abaixo do registrado em 2009. Essa redução pode ser atribuída principalmente à diminuição dos custos com pessoal, que totalizaram R\$ 16,1 milhões em 2010, 18,3% inferior ao ano de 2009, como resultado de menores montantes pagos a título de comissões aos corretores, como também encargos não recorrentes assumidos em 2009 na substituição de quadros Executivos da empresa. Vale destacar ainda que os custos de ocupação, ou lojas vagas, caíram R\$ 1,8 milhão, ou 30,2%, para R\$ 4,1 milhões em 2010, devido ao aumento da taxa de ocupação, principalmente no Manauara, Penha, Franca, Boavista e Parque D. Pedro.

Despesas (R\$ mil)	4T10	4T09	%	2010	2009	%
Depreciações e amortizações	378	332	13,9%	1.210	1.206	0,3%
Pessoal	4.554	7.226	-37,0%	16.075	19.676	-18,3%
Serviços de terceiros	1.882	59	3089,8%	9.829	6.906	42,3%
Custo de ocupação (lojas vagas)	856	1.275	-32,9%	4.070	5.828	-30,2%
Custos de acordos contratuais com lojistas	514	587	-12,4%	1.873	2.340	-20,0%
Reversão da provisão para créditos de liquidação	-461	-234	97,0%	-2.171	-99	2092,9%
Outros	4.477	5.929	-24,5%	19.815	20.018	-1,0%
<b>Total</b>	<b>12.200</b>	<b>15.174</b>	<b>-19,6%</b>	<b>50.701</b>	<b>55.875</b>	<b>-9,3%</b>

Classificado como:  
Custos dos alugueis e dos serviços prestados 7.643 11.491 -33,5% 34.738 41.761 -16,8%  
Despesas operacionais 4.557 3.683 23,7% 15.963 14.114 13,1%

**Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento:** Em dezembro de 2010, a Sonae Sierra Brasil adotou as novas práticas de IFRS, segundo as quais, a Companhia optou por avaliar suas propriedades a valor justo. Diante disso, os ganhos e perdas resultantes de mudanças no valor justo das propriedades são registrados nos resultados na linha Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento, que totalizou R\$ 68,7 milhões no 4T10 e R\$ 142,7 milhões em 2010, contra R\$ 226,7 milhões em 2009. A redução em 2010 quando comparado a 2009 se deve primordialmente ao ganho extraordinário reconhecido em 2009 com a inauguração do Manauara Shopping. **Outras Receitas Operacionais Líquidas:** As outras receitas operacionais líquidas totalizaram R\$ 585,0 mil no 4T10 e R\$ 4,2 milhões em 2010 devido, principalmente ao valor de R\$ 2,5 milhões do rendimento mínimo garantido aos cotistas pelo Fundo de Investimento Imobiliário FI Parque D. Pedro Shopping Center em 2010. **Resultado Financeiro Líquido:** O resultado financeiro líquido total no 4T10 foi uma receita financeira de R\$ 268,0 mil e uma despesa financeira de R\$4,4 milhões para o ano 2010, apresentando uma melhora substancial quando comparado com a despesa de R\$11,9 milhões em 2009, principalmente devido à variação cambial positiva referente à operação de mútuo contratado junto a nossa controladora Sierra Brazil 1 BV. **Lucro Líquido:** O Lucro Líquido totalizou R\$ 46,1 milhões no 4T10, um crescimento de 6,3% em relação ao 4T09 e totalizou R\$ 139,2 milhões em 2010 contra R\$ 152,4 milhões em 2009. Cabe ressaltar, no entanto que o Lucro Líquido é amplamente influenciado pela Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento, que por sua vez foi extraordinariamente influenciada pela inauguração do Manauara Shopping em 2009. **Resultado Operacional Líquido (NOI):** O NOI considerando 100% do NOI do Parque D. Pedro e ponderado pela participação nos demais shoppings, totalizou R\$ 51,1 milhões no 4T10, aumento de 16,7% sobre o 4T09. No ano de 2010, o NOI consolidado atingiu R\$ 167,4 milhões, um aumento de



## Sonae Sierra Brasil S.A. e Controladas

CNPJ nº 05.878.397/0001-32

### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

EBTIDA Margem	78,8	67,8	+1.099 bps	75,1	63,2	+1.188 bps
<b>EBTIDA ajustado margem</b>	<b>79,0%</b>	<b>71,2%</b>	<b>+780 bps</b>	<b>76,4%</b>	<b>64,6%</b>	<b>+1.186 bps</b>
EBTIDA	41,1	32,9	25,1%	138,9	97,4	42,6%
Resultado financeiro líquido	0,3	(2,6)	-110,4%	(4,4)	(11,9)	-63,0%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(4,9)	(3,9)	24,3%	(12,4)	(9,8)	26,5%
FFO	36,5	26,3	-38,4%	122,1	75,7	61,3%
Despesas não recorrentes	0,1	1,6	-94,4%	2,5	2,1	19,0%
FFO ajustado	36,6	28,0	30,7%	124,6	77,8	60,2%
FFO Margem	69,9%	54,4%	+1.555 bps	66,0%	49,1%	+1.688 bps
<b>FFO ajustado Margem</b>	<b>70,1%</b>	<b>57,8%</b>	<b>+1.235 bps</b>	<b>67,4%</b>	<b>50,5%</b>	<b>+1.686 bps</b>

**Disponibilidade de Caixa e Endividamento:** O saldo de caixa disponível, representado pelas contas de caixa, bancos e aplicações financeiras, diminuiu R\$ 24,7 milhões, passando de R\$ 86,3 milhões em 31 de dezembro de 2009 para R\$ 61,6 milhões em 31 de dezembro de 2010. As principais transações que impactaram as disponibilidades de caixa estão relacionadas à (i) captação de novos empréstimos no montante de R\$ 77,3 milhões e liquidação no montante de R\$ 59,0 milhões e (ii) investimentos em propriedades no valor total de R\$ 118,0 milhões decorrentes principalmente da construção e reformas de shopping centers. As demais variações líquidas estão relacionadas principalmente ao resultado das operações durante o ano de 2010.

#### Cronograma de Amortização de Empréstimos Bancários (R\$ milhões)



Considerando o perfil do nosso endividamento, o nosso fluxo de caixa, os lucros retidos, os recursos obtidos com a abertura de capital da companhia em 2011 e nossa posição de liquidez, acreditamos que estamos numa situação confortável de recursos de capital, na medida que são suficientes para cobrir o nosso plano de investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos.

#### DESEMPENHO DE VENDAS NOS SHOPPINGS

As vendas totais nos *shoppings* da Companhia alcançaram R\$1.119 milhões no 4T10, um crescimento de 14,0% em relação ao mesmo período de 2009. Considerando todo o ano de 2010, as vendas atingiram R\$ 3.545 milhões, 16,6% acima do verificado em 2009.

Os *shoppings* que apresentaram um maior crescimento de vendas no último ano foram o Manauara Shopping, Franca Shopping, Boavista Shopping e Penha Shopping, com crescimento de 97,5%, 22,5%, 18,1% e 16,9%, respectivamente. O forte crescimento nas vendas do Manauara pode ser em grande parte atribuído ao fato de 2010 ser o primeiro ano completo de operações do shopping, mas também é fruto de sua acelerada maturação, enquanto que os resultados atingidos pelo Franca Shopping, Boavista Shopping e Penha Shopping podem ser atribuídos à significativa diminuição na vacância nestas unidades em 2010 em relação ao ano anterior.

#### DESTAQUES OPERACIONAIS

Os resultados operacionais da Sonae Sierra Brasil em 2010 refletem o crescimento da Companhia diante de um período bastante favorável para o varejo e o setor brasileiro de shopping centers. No final de 2010, a taxa de ocupação em nossos shopping centers alcançou 98,0% da ABL, comparada 97,2% no final de 2009. As vendas nas mesmas lojas (SSS) registraram crescimento de 9,5% no período, enquanto que o aluguel nas mesmas lojas (SSR) registrou aumento de 8,0%.

#### Taxa de Ocupação



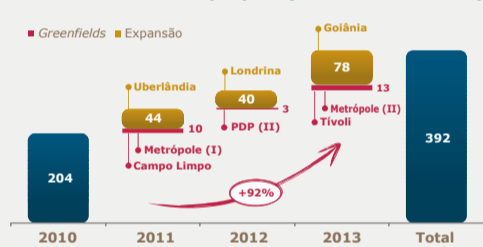
#### Same Store Sales e Same Store Rent



#### PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

A Sonae Sierra Brasil possui atualmente 8 projetos em desenvolvimento, sendo 3 *greenfields* e 5 expansões, que deverão representar um aumento de aproximadamente 92% em nossa ABL própria para um total de aproximadamente 392,0 mil m² até 2013. Cabe ressaltar que esse crescimento expressivo contempla apenas os projetos já identificados, sem incluir projetos futuros em análise.

#### Crescimento da ABL própria (em milhares de m²)



#### NOVOS PROJETOS (GREENFIELDS)

A Sonae Sierra Brasil possui como estratégia o desenvolvimento de projetos *greenfields* que têm o potencial para se tornar os shopping centers dominantes em suas regiões de implantação. No âmbito desta estratégia, temos em desenvolvimento três novos projetos, sendo que dois já estão em construção e o terceiro deverá ser iniciado nos próximos meses. O Uberlândia Shopping e o Boulevard Londrina Shopping se encontram em construção e já atingiram um alto percentual de contratos de locação assinados (77% e 64% de suas respectivas ABLs). Iniciaremos a construção do Passeio das Águas Shopping (em Goiânia) em 2011.

**Uberlândia Shopping:** Localizado em Uberlândia no Estado de Minas Gerais, sua construção teve início em fevereiro de 2010, sendo que sua inauguração está prevista para o segundo semestre de 2011. Aproximadamente 77% da ABL já estava contratada em 31 de dezembro de 2010.



Uberlândia Shopping	
Cidade	Uberlândia
Estado	MG
Inauguração Prevista	2511
ABL (mil m²)	43,6
Participação SSB	100%
ABL Contratada	77%

#### Ilustração do projeto do Uberlândia Shopping

**Boulevard Londrina Shopping:** Localizado em Londrina, segunda maior cidade do estado do Paraná, o Boulevard Londrina Shopping teve sua construção iniciada em setembro de 2010. Com inauguração prevista para o segundo semestre de 2012, o projeto já contava com 64% de sua ABL locada em 31 de dezembro de 2010.

Boulevard Londrina Shopping	
Cidade	Londrina
Estado	PR
Inauguração Prevista	2512
ABL (mil m²)	47,8
Participação SSB	84,5%
ABL Contratada	64%



#### Ilustração do projeto do Boulevard Londrina

**Passeio das Águas Shopping:** Localizado na capital e principal cidade do estado de Goiás, o Passeio das Águas Shopping terá suas obras iniciadas em 2011, com sua inauguração prevista para 2013.



Passeio das Águas Shopping	
Cidade	Goiânia
Estado	GO
Inauguração Prevista	2013
ABL (mil m²)	78,1
Participação SSB	100%
ABL Contratada	20%

#### Ilustração do projeto do Passeio das Águas

#### EXPANSÕES

**Expansão do Parque D. Pedro Shopping:** Apesar de ser o Parque D. Pedro Shopping o maior shopping center do Brasil em termos de ABL contínua, decidimos executar a primeira fase de expansão deste shopping para atender a demanda crescente. A primeira fase da expansão foi inaugurada em 3 de novembro de 2010 e a segunda fase da expansão, já projetada, deverá ser inaugurada no final de 2012. A primeira expansão acrescentou aproximadamente 8,0 mil m² de área construída e 5,4 mil m² de ABL, composta de 32 lojas satélites e duas lojas âncora. O novo espaço teve como proposta trazer lojas focadas em moda, fortalecendo ainda mais o mix de lojas do shopping center com marcas como Nike, Adidas, L'Occitane, Siberian, Crawford, Ecko Unltd e o varejista de produtos eletrônicos FastShop. Acreditamos que o mix de lojas, agora inaugurado, deverá fazer com que o Parque D. Pedro Shopping se diferencie ainda mais dos demais shoppings da região e ofereça novas opções de compra em sua zona de influência, fortalecendo a nossa imagem, principalmente junto aos consumidores de classe alta e classe média-alta. A segunda fase da expansão deverá acrescentar outros 8,0 mil m² de área construída e aproximadamente 5,4 mil m² de ABL.



Vista Interna da Expansão



Vista aérea do Parque D. Pedro e Expansão

#### Expansão e Reforma do Shopping Metrôpole - Fase I

Estamos reformando e expandindo o Shopping Metrôpole em virtude da crescente demanda dos visitantes, que esperamos aumentar ainda mais com a construção, em curso, de diversas torres comerciais e residenciais de alto padrão na área vizinha ao shopping center.



Ilustração do projeto do Metrôpole



Obra de Expansão do Metrôpole

#### Expansão do Shopping Campo Limpo

No começo de 2011, pretendemos iniciar a construção da expansão do Shopping Campo Limpo. O forte desempenho deste *shopping* tem sido impulsionado principalmente pelo aumento do consumo das classes de menor poder aquisitivo. O *shopping* tinha uma taxa de ocupação de 99,9% em 31 de dezembro de 2010. A expansão, que está agendada para abrir no segundo semestre de 2011, irá acrescentar 2,5 mil m² de ABL.

**Expansões Futuras:** Pretendemos expandir o Tivoli Shopping em virtude do forte desempenho na geração de receita e da alta taxa de ocupação deste *shopping center*. Acreditamos, assim, que o Tivoli Shopping comporta uma expansão que deverá acrescentar cerca de 6.600 m² de ABL até o final de 2013. Planejamos também iniciar a construção da segunda expansão do Parque D. Pedro e da segunda expansão do Shopping Metrôpole em 2012. A segunda expansão do Parque D. Pedro, que deverá ser reinaugurado até o fim de 2012, deverá acrescentar uma área de 5,4 mil m² de ABL. A segunda expansão do Metrôpole, que deverá ser reinaugurado até o fim de 2013, agregará cerca de 12,0 mil m² de ABL.

#### POLÍTICA DE REINVESTIMENTO DE LUCROS E DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, compete exclusivamente aos nossos acionistas estabelecer, em Assembléia Geral Ordinária (AGO), sobre a destinação do nosso lucro líquido e a distribuição de dividendos relativos ao exercício social imediatamente anterior. Conforme o Estatuto Social, os acionistas têm direito a dividendos mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido ajustado conforme disposto na Lei das Sociedades por Ações. **Retenção de lucros:** A retenção dos lucros, que corresponde ao lucro remanescente após a destinação para a reserva legal e a reserva de lucros a realizar e distribuição dos dividendos, tem como objetivo principal atender aos planos de investimentos de capital para expansão, modernização e manutenção dos shopping centers em operação e para o desenvolvimento de nossos empreendimentos. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 a Administração propôs à Assembleia retenção de lucros no montante de R\$99.175 mil. **Distribuição de dividendos:** Conforme o Estatuto Social da Companhia, os acionistas têm direito a dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido, ajustado conforme disposto na Lei das Sociedades por Ações. Esses dividendos foram registrados, em 31 de dezembro de 2010, conforme demonstrado a seguir:

Distribuição de dividendos (R\$ mil)	31/12/10
Lucro líquido do exercício (1)	139.194
Reserva legal (5%)	-6.960
Base de cálculo dos dividendos	132.234
Dividendos mínimos obrigatórios -25% antes da constituição de reserva de lucros a realizar (b)	33.059
Lucros a realizar	-
Equivalência patrimonial	-136.255
Lucro realizado no exercício, correspondente aos dividendos mínimos obrigatórios a pagar (a) - (c) = (d)	-136.255
Constituição de reserva a realizar (b) - (d)	2.939
	30.120

No exercício findo em 31 de dezembro de 2010, os dividendos mínimos obrigatórios totalizaram o montante de R\$2.939 mil e o Conselho de Administração irá propor à Assembléia Geral Ordinária de Acionistas este montante a ser distribuído.

#### SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE - ATENDIMENTO À INSTRUÇÃO CVM Nº 381/2003

As políticas da Companhia e de suas controladas na contratação de serviços de auditores independentes visam assegurar que não haja conflito de interesses e perda de independência ou objetividade e se substanciam nos princípios que preservam a independência do auditor. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, os auditores independentes da Companhia, Deloitte Touche Tohmatsu, foram contratados para serviços adicionais ao exame das demonstrações financeiras. Esses serviços adicionais referem-se ao processo de oferta pública de distribuição primária de ações da Companhia e os respectivos honorários totalizaram R\$ 453 mil.

#### RECURSOS HUMANOS

Em 31 de dezembro de 2010, nossas subsidiárias integrais: Unishopping Administradora Ltda., Unishopping Consultoria Ltda. e Sierra Investimentos Ltda. possuíam 146 empregados (127 em 31 de dezembro de 2009).

Concedemos os seguintes benefícios a todos os nossos empregados: seguro-saúde, seguro de vida e seguro contra danos físicos. Os benefícios são concedidos com base nos grupos funcionais e são fornecidos de acordo com a nossas políticas de remuneração. Estamos cadastrados junto ao Programa de Alimentação do Trabalhador - PAT, e oferecemos liquetes-alimentação a todos os nossos empregados. Não possuímos um plano de remuneração baseado em ações. No entanto, todos nossos empregados são elegíveis a receber uma remuneração variável de curto prazo baseada no atingimento de metas individuais previamente acertadas. Os diretores também têm acesso a remuneração de longo prazo.

#### SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

As atividades relacionadas ao segmento de shopping centers estão sujeitas a regulamentos e exigências de licenciamento e controle ambiental federais, estaduais e municipais. O procedimento de obtenção de licenciamento ambiental faz-se necessário tanto para as nossas políticas de remuneração. Nesse sentido, podemos afirmar que mantemos altos padrões de responsabilidade ambiental e corporativa como parte de nossa meta de manutenção de desenvolvimento sustentável. Adotamos práticas e políticas ambientais que são mais benéficas ao meio-ambiente do que aquelas exigidas pelas regulamentações existentes que nos são aplicáveis.

Cumprir expor que temos sido pioneiros no desenvolvimento de novos conceitos de sistemas de segurança e práticas ambientais. A Companhia já recebeu, inclusive, a certificação ISO 14001:2004 em reconhecimento ao gerenciamento das questões ambientais em todos os shopping centers em operação da nossa carteira. Adicionalmente, o Parque D. Pedro Shopping e o Shopping Penha receberam a certificação OHSAS 18001:2007 em termos de saúde ocupacional e segurança, em outubro de 2008 e dezembro de 2009, respectivamente. O Shopping Plaza Sul também foi recomendado para a certificação OHSAS 18001.

#### EVENTOS SUBSEQUENTES

**Grupo das ações:** A Assembléia Geral Extraordinária de acionistas realizada em 11 de janeiro de 2011 aprovou o grupamento de ações ordinárias de emissão da Companhia na proporção de 10 ações para 1 ação da respectiva espécie, passando o número de ações ordinárias de 531.727.887 para 53.172.788, as quais foram distribuídas entre os acionistas na mesma proporção detidas por cada um deles anteriormente ao grupamento de ações, sendo mantido o capital social da Companhia de R\$ 532,8 milhões. **Aumentos de capital social:** Em 7 de fevereiro de 2011, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o aumento de capital social, observado o limite do capital autorizado, de R\$ 532,8 milhões para R\$ 967,6 milhões, sendo o aumento de R\$ 434,8 milhões realizado em 15 de janeiro de 2011 a empresa controladora Pátio Londrina Shopping Ltda. assinou junto ao Banco Bradesco S.A. um contrato para financiamento das obras de construção do Shopping Londrina. Esse financiamento, de até R\$ 120 milhões, terá taxa fixa de Taxa Referencial - TR mais 10,90% ao ano. O prazo do contrato é de 15 anos, com período de carência de dois anos para a parcela de juros. Após esse prazo, o saldo devedor por ser pago em até 156 parcelas mensais e sucessivas. O empréstimo é garantido por uma hipoteca sobre a propriedade do *shopping*. A Companhia é fiadora dessa operação. **Liquidação do contrato de mútuo com a empresa ligada Sierra Brasil 1 BV:** Em 8 de fevereiro de 2011 a Companhia liquidou o contrato de mútuo devedor com a empresa ligada Sierra Brasil 1 BV (acionista majoritária da Companhia), no montante de R\$ 76,2 milhões. O pagamento deste mútuo já estava previsto como parte da destinação de recursos da oferta pública de ações da Companhia, conforme descrito no Prospecto Definitivo de Oferta datado de 1º de fevereiro de 2011.

#### GLOSSÁRIO

**ABL (Área Bruta Locável):** Correspondente à somatória de todas as áreas disponíveis para locação em *Shopping Centers*.  
**ABRASCE:** Associação Brasileira de *Shopping Centers*.  
**BM&FBVESPA:** BM&FBVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.  
**CSLL:** Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.  
**EBTIDA:** Lucro operacional antes dos resultados financeiros + depreciação e amortização – ganho no valor justo de propriedades para investimento.  
**EBTIDA Ajustado:** EBITDA, desconsiderado o efeito das despesas não recorrentes.

**FFO (Funds from Operations):** EBITDA +/- resultado financeiro líquido - lucro atual e contribuição social  
**FFO Ajustado:** FFO desconsiderado o efeito das despesas não recorrentes.  
**IFRS:** *International Financial Reporting Standards* ou Normas Internacionais de Contabilidade.  
**IGP-M:** Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela FGV.  
**IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.

**Lojas Âncora ou Âncoras Grandes:** lojas conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do *Shopping Center*.  
**Lojas Satélite ou Satélites:** Pequenas lojas, sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Lojas Âncora e destinadas ao comércio em geral.  
**NOI (Net Operating Income):** Receita bruta dos *shoppings* (sem incluir receita de serviços) + resultado do estacionamento - despesas operacionais dos *shoppings* - provisão para devedores duvidosos.

**Novo Mercado:** Segmento especial de listagem de valores mobiliários da BM&FBVESPA com regras diferenciadas de governança corporativa determinadas pelo Regulamento do Novo Mercado.  
**Shopping ou Shopping Center:** Centro de compras e entretenimento que congrega em área contínua atividades empresariais diversificadas, distribuídas entre os diferentes ramos de comércio e serviço, segundo uma planificação técnica precedida de estudos sobre o potencial de compras da área de influência a que ele serve.

**SSR (Aluguel Mesma Loja):** É a relação entre o aluguel faturado para uma mesma operação no período atual comparado ao período anterior.  
**SSS (Vendas Mesma Loja):** É a relação entre as vendas em uma mesma operação no período atual comparado ao período anterior.  
**Taxa de Ocupação:** Divisão entre a área locada e a ABL total de cada Shopping no encerramento de cada período.

### BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 E 1º DE JANEIRO DE 2009

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo Circulante	Nota explicativa	Controladora - BR GAAP			Consolidado - BR GAAP e IFRS		
		31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Caixa e equivalentes de caixa	5	2.798	67.060	225	61.566	86.252	27.442
Contas a receber, líquidas	6	-	13	33	21.650	18.003	17.330
Impostos a recuperar	7	653	157	101	9.659	7.367	3.457
Adiantamentos a fornecedores	-	-	-	-	183	188	97
Despesas antecipadas	-	-	-	-	175	196	-
Outros créditos	6	145	11	14	5.801	3.139	731
Total do ativo circulante	-	3.596	67.241	373	99.034	115.145	49.057
<b>Não Circulante</b>							
Aplicações financeiras vinculadas	29	-	-	-	557	418	-
Contas a receber, líquidas	6	-	-	-	9.582	8.011	2.573
Empréstimos aos condôminos	8	-	-	-	561	449	1.328
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22	940	-	-	13.590	16.829	12.351
Depósitos judiciais	15	1.751	1.413	1.173	3.584	2.877	2.108
Outros créditos	6	-	-	-	2.461	1.563	-
Partes relacionadas	23	-	2.811	-	-	76	1.148
Investimentos	9	1.352.695	1.154.422	888.192	19.033	16.874	14.508
Propriedades para investimento	11	-	-	-	2.181.412	1.889.175	1.437.569
Imobilizado	10	1	1	38	4.532	3.468	3.540
Intangível	12	-	-	-	873	299	149
Total do ativo não circulante	-	1.355.387	1.158.647	889.403	2.236.185	1.940.039	1.475.274
<b>Total do Ativo</b>		<b>1.358.983</b>	<b>1.225.888</b>	<b>889.776</b>	<b>2.335.219</b>	<b>2.055.184</b>	<b>1.524.331</b>
<b>Passivo e Patrimônio Líquido Circulante</b>							
Empréstimos e financiamentos	13	-	-	17	-	-	65.763
Fornecedores nacionais	5	27	61	28	15.807	10.791	10.260
Impostos a recolher	16	24	45	8	6.602	4.472	3.396



## Sonae Sierra Brasil S.A. e Controladas

CNPJ nº 05.878.397/0001-32

### DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009

(Em milhares de reais - R\$)

Nota explicativa	Controladora - BR GAAP		Consolidado - BR GAAP e IFRS	
	2010	2009	2010	2009
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>				
Lucro líquido do exercício	139.194	152.381	212.760	242.873
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	19	-	1.210	1.206
Custo residual dos ativos imobilizados baixados	-	37	71	181
Receita de aluguel a faturar	4	-	(1.571)	(5.599)
Reversão da provisão para créditos de liquidação duvidosa	19	-	(2.171)	(99)
Provisão (reversão) para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	15	338	(1.462)	560
Provisão para remuneração variável	-	-	1.373	4.180
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20	2.193	52.371	60.423
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	13	-	16.809	16.788
Encargos financeiros sobre operações de mútuos	-	(5.848)	-	-
Variação do valor justo de propriedades para investimento	11	-	(142.726)	(226.651)
Equivalência patrimonial	9	(136.255)	(2.696)	(2.662)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:				
Aplicações financeiras vinculadas	-	-	(139)	(418)
Contas a receber	13	20	(753)	(413)
Empréstimos aos condomínios	-	-	(112)	879
Impostos a recuperar	(496)	(56)	(2.292)	(3.910)
Adiantamentos a fornecedores	-	-	5	(91)
Despesas antecipadas	-	-	21	(196)
Depósitos judiciais	(338)	(240)	(707)	(769)
Outros	(134)	3	(3.560)	(3.971)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:				
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	-	-	(2.879)	1.326
Fornecedores nacionais	(34)	33	(1.878)	(3.415)
Impostos a recolher	(21)	37	2.130	1.076
Estrutura técnica	-	-	4.716	4.574
Outras obrigações	(258)	(180)	2.243	7.249
Caixa (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(1.646)	(126)	124.825	93.121
Juros pagos	-	(122)	(18.643)	(7.861)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(1.646)	(248)	106.182	85.260
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>				
Aquisição ou construção de propriedades de investimento	11	-	(117.617)	(221.009)
Aquisição de imobilizado	10	-	(1.197)	(1.132)
Aumento de intangível	12	-	(681)	(225)
Aumento de capital em controladas e coligada	9	(65.861)	(117.045)	-
Dividendos recebidos	-	632	537	296
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(65.861)	(116.413)	(118.958)	(222.070)
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>				
Aumento de capital	17.2	3.555	108.431	3.555
Aquisição de ações em tesouraria	17.3	(1.500)	-	(1.500)
Venda de ações em tesouraria	17.3	1.500	-	1.500
Adiantamento recebido para futuro aumento de capital	-	-	1.784	-
Captação de empréstimos e financiamentos	13	-	77.333	96.985
Empréstimos e financiamentos pagos - principal	13	-	(17)	(59.000)
Dividendos pagos	-	(3.136)	-	(3.136)
Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliários - minoritários	-	-	(27.435)	(24.922)
Partes relacionadas	2.826	73.298	(3.227)	76.008
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	3.245	183.496	(11.910)	195.620
<b>(Redução) Aumento Líquido(a) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(64.262)</b>	<b>66.835</b>	<b>(24.686)</b>	<b>58.810</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa</b>				
No fim do exercício	2.798	67.060	61.566	86.252
No início do exercício	67.060	225	86.252	27.442
<b>(Redução) Aumento Líquido(a) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(64.262)</b>	<b>66.835</b>	<b>(24.686)</b>	<b>58.810</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

### DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009

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

Nota explicativa	Controladora - BR GAAP		Consolidado - BR GAAP e IFRS	
	2010	2009	2010	2009
<b>Receita Operacional Líquida de Aluguéis, Serviços e Outras</b>	<b>18</b>	<b>1</b>	<b>290</b>	<b>185.009</b>
<b>Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(34.738)</b>
<b>Lucro Bruto (Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>290</b>	<b>150.271</b>
Gerais e administrativas	19	(3.465)	(1.529)	(15.963)
Tributárias	20	(565)	(611)	(1.925)
Equivalência patrimonial	9	136.255	152.523	2.696
Varição do valor justo de propriedades para investimento	11	-	-	142.726
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	-	-	(28)	4.163
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	132.225	150.355	131.697	212.630
<b>Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro</b>	<b>132.225</b>	<b>150.645</b>	<b>281.968</b>	<b>325.010</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>21</b>	<b>9.161</b>	<b>1.736</b>	<b>(11.917)</b>
<b>Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social</b>	<b>141.387</b>	<b>152.381</b>	<b>277.528</b>	<b>313.093</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(12.397)</b>
Correntes	22	(2.193)	-	(52.371)
Diferidos	-	(2.193)	-	(64.768)
Total	-	-	-	(70.220)
<b>Lucro Líquido do Exercício e Resultado Abrangente Total</b>	<b>139.194</b>	<b>152.381</b>	<b>212.760</b>	<b>242.873</b>
<b>Lucro Atribuível a</b>				
Proprietários da controladora	-	-	-	139.194
Participações não controladoras	-	-	-	73.566
<b>Lucro Líquido Básico e Diluído por Ação - R\$</b>	<b>0,26</b>	<b>0,30</b>	<b>0,26</b>	<b>0,30</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

### DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - BR GAAP e IFRS	
	2010	2009	2010	2009
<b>Receitas</b>				
Receita de aluguéis e serviços	(2)	(330)	(190.405)	(147.767)
Outras receitas	-	-	(11.207)	(21.056)
Receitas relativas à construção de propriedades para investimento e imobilizado	-	-	(150.643)	(226.152)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2)	(330)	(2.171)	(99)
<b>Serviços e Materiais Adquiridos de Terceiros</b>				
Custos dos aluguéis e serviços prestados	-	-	22.536	27.245
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	3.465	1.529	9.690	10.807
Custo de construção de propriedades para investimento e imobilizado	-	-	150.643	226.152
<b>Valor Adicionado Bruto</b>	<b>3.465</b>	<b>1.529</b>	<b>182.869</b>	<b>264.204</b>
<b>Depreciação e Amortização</b>	<b>3.463</b>	<b>1.199</b>	<b>(171.557)</b>	<b>(130.870)</b>
<b>Valor Adicionado Líquido Gerado pela Companhia</b>	<b>0,2</b>	<b>0,33</b>	<b>11.312</b>	<b>133.334</b>
<b>Valor Adicionado Recebido em Transferência</b>	<b>3.463</b>	<b>1.199</b>	<b>(170.347)</b>	<b>(129.664)</b>
Varição do valor justo de propriedades para investimento	-	-	(142.726)	(226.651)
Resultado de equivalência patrimonial	(136.255)	(152.523)	(2.696)	(2.662)
Receitas financeiras	(12.646)	(1.869)	(16.005)	(5.142)
<b>Valor Adicionado Total a Distribuir</b>	<b>(148.901)</b>	<b>(154.392)</b>	<b>(161.427)</b>	<b>(234.455)</b>
<b>Distribuição do Valor Adicionado</b>	<b>(145.438)</b>	<b>(153.193)</b>	<b>(331.774)</b>	<b>(364.119)</b>
Pessoal:				
Remuneração direta	-	-	11.045	14.427
Benefícios	-	-	1.788	1.822
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS	-	-	812	773
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	2.759	670	80.051	83.565
Municipais	9	1.874	1.874	1.655
Remuneração de capitais de terceiros:	2.759	679	81.925	85.220
Juros	3.485	133	20.445	17.059
Aluguéis	3.485	133	23.444	19.004
Remuneração de capitais próprios:				
Dividendos distribuídos com resultados do exercício	2.939	6.239	2.939	6.239
Lucros retidos do exercício	136.255	146.142	136.255	146.142
Participação dos não controladores	-	-	73.566	90.492
<b>Total</b>	<b>139.194</b>	<b>152.381</b>	<b>212.760</b>	<b>242.873</b>
	<b>145.438</b>	<b>153.193</b>	<b>331.774</b>	<b>364.119</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

### DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009

(Em milhares de reais - R\$, exceto os dividendos)

Nota explicativa	Capital social	Reserva de capital	Reservas de lucros				Ações em tesouraria	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido da controladora	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total do patrimônio líquido e adiantamento para futuro aumento de capital da controladora	Participações não controladoras	Total do patrimônio líquido da controladora
			Reserva legal	Reserva de retenção de lucros	Lucros a realizar	Reserva de lucros							
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2008</b>													
<b>(Originalmente Divulgados)</b>	483.822	31.054	1.189	6.395	-	-	-	522.460	-	522.460	83.513	605.973	
Ajustes decorrente da adoção inicial das IFRSs	-	-	-	-	-	-	358.363	358.363	-	358.363	213.410	517.773	
Destinação dos efeitos da adoção das IFRSs	-	-	-	358.363	-	-	(358.363)	-	-	-	-	-	
<b>Saldos em 1º de Janeiro de 2009</b>	483.822	31.054	1.189	364.758	-	-	-	880.823	-	880.823	296.923	1.177.746	
Aumento de capital	17.2	45.962	62.469	-	-	-	-	108.431	-	108.431	-	108.431	
Aquisição de ações próprias	17.3	-	-	-	-	(2.706)	-	(2.706)	-	(2.706)	-	(2.706)	
Cancelamento de ações em tesouraria	17.3	-	(2.706)	-	-	2.706	-	-	-	-	-	-	
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	1.784	1.784	-	1.784	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	152.381	152.381	-	152.381	90.492	242.873	
Proposta da Administração:													
Reserva legal	17.5	-	1.314	-	-	-	(1.314)	-	-	-	-	-	
Reserva de retenção de lucros	17.7	-	-	18.719	-	-	(18.719)	-	-	-	-	-	
Dividendos mínimos propostos pela Administração (R\$0,30 por ação)	17.8	-	-	-	-	-	(6.239)	(6.239)	-	(6.239)	-	(6.239)	
Destinação dos efeitos da adoção das IFRSs	-	-	-	126.109	-	-	(126.109)	-	-	-	-	-	
Dividendos destinados na operação do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro e Fundo de Investimento Parque D. Pedro Shopping Center	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29.480)	(29.480)	
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2009</b>	529.784	90.817	2.503	509.586	-	-	-	1.132.690	1.784	1.134.474	357.935	1.492.409	
Aumento de capital	17.2	2.329	4.329	-	-	-	-	6.658	-	6.658	-	6.658	
Aumento de capital com adiantamento para futuro aumento de capital	17.2	732	1.052	-	-	-	-	1.784	(1.784)	-	-	-	
Aquisição de ações próprias	17.3	-	-	-	-	1.500	-	1.500	-	1.500	-	1.500	
Venda de ações próprias	17.3	-	-	-	-	(1.500)	-	(1.500)	-	(1.500)	-	(1.500)	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	139.194	139.194	-	139.194	73.566	212.760	
Proposta da Administração:													
Reserva legal	17.5	-	6.960	-	-	-	(6.960)	-	-	-	-	-	
Lucros a realizar	17.6	-	-	-	30.120	-	(30.120)	-	-	-	-	-	
Reserva de retenção de lucros	17.7	-	-	99.175	-	-	(99.175)	-	-	-	-	-	
Dividendos mínimos propostos pela Administração (R\$0,26 por ação)	17.8	-	-	-	-	-	(2.939)	(2.939)	-	(2.939)	-	(2.939)	
Dividendos destinados na operação do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro e Fundo de Investimento Parque D. Pedro Shopping Center	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37.091)	(37.091)	
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2010</b>	<b>532.845</b>	<b>96.198</b>	<b>9.463</b>	<b>608.761</b>	<b>30.120</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.277.387</b>	<b>-</b>	<b>1.277.387</b>	<b>394.410</b>	<b>1.671.797</b>	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

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

**1. CONTEXTO OPERACIONAL:** A Sonae Sierra Brasil S.A. ("Companhia") 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)



# SONAE SIERRA BRASIL



www.sonaesierrabrasil.com.br



## Sonae Sierra Brasil S.A. e Controladas

CNPJ nº 05.878.397/0001-32

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

Contas	Item (*)	Em 01/01/09 (data de transição)		Em 31/12/09 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)		Quantidade de ações ou cotas possuídas	Capital social-participação-%	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Saldo do investimento	Provisão para perdas em investimento
		BR GAAP anterior	da adoção dos novos CPCs	BR GAAP reapresentado	BR GAAP anterior					
<b>Passivo não circulante</b>										
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	(a)	-	1.173	1.173	-	1.413	1.413			
Provisão para perdas em investimento		6.549	-	6.549	3.843	-	3.843			
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>6.549</b>	<b>1.173</b>	<b>7.722</b>	<b>3.843</b>	<b>1.413</b>	<b>5.256</b>			
<b>Patrimônio líquido</b>										
Capital social		483.822	-	483.822	529.784	-	529.784			
Reserva de capital		31.054	-	31.054	90.817	-	90.817			
Reservas de lucros	(b)	7.584	358.363	365.947	27.617	484.472	512.085			
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>522.460</b>	<b>358.363</b>	<b>880.823</b>	<b>648.218</b>	<b>484.472</b>	<b>1.132.690</b>			
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	1.784	-	1.784			
<b>Total do patrimônio líquido e adiantamento para futuro aumento de capital</b>		<b>522.460</b>	<b>358.363</b>	<b>880.823</b>	<b>650.002</b>	<b>484.472</b>	<b>1.134.474</b>			
<b>Total do Passivo e do Patrimônio Líquido</b>		<b>530.240</b>	<b>359.536</b>	<b>889.776</b>	<b>740.004</b>	<b>485.884</b>	<b>1.225.888</b>			

(\*) Ver detalhamento na nota explicativa 4.2.3.  
**Conciliação do patrimônio líquido**

Total do patrimônio líquido e adiantamento para futuro aumento de capital de acordo com as práticas contábeis anteriores	Item (*)	Em 01/01/09 (data de transição)		Em 31/12/09 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)	
		BR GAAP anterior	transição dos novos CPCs	BR GAAP reapresentado	BR GAAP anterior
- Ajuste da equivalência patrimonial, decorrente dos efeitos da adoção inicial das IFRSs pelas investidas Sierra Investimentos Brasil Ltda., Unishopping Administradora Ltda. e Unishopping Consultoria Ltda.	(b)	-	358.363	-	484.472
Total dos ajustes no patrimônio líquido		-	358.363	-	484.472
<b>Total do patrimônio líquido e adiantamento para futuro aumento de capital de acordo com o BR GAAP reapresentado</b>		<b>880.823</b>	<b>1.134.474</b>		

(\*) Ver detalhamento na nota explicativa 4.2.3.  
**Efeitos da adoção das novas práticas contábeis adotadas no Brasil na demonstração do resultado**

Contas	Item (*)	Em 31/12/09 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)	
		BR GAAP anterior	BR GAAP reapresentado
<b>Receita Operacional Líquida de Aluguéis, Serviços e Outras</b>		290	290
<b>Custo dos Aluguéis e dos Serviços Prestados</b>		290	290
<b>Lucro Bruto (Despesas) Receitas Operacionais</b>		(1.529)	(1.529)
Gerais e administrativas	(b)	(611)	(611)
Tributárias		26.414	126.109
Equivalência patrimonial		(28)	(28)
Outras despesas operacionais, líquidas		24.248	126.109
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas		24.536	126.109
<b>Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro</b>		1.736	1.736
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>		26.272	152.381

(\*) Ver detalhamento na nota explicativa 4.2.3.  
**Conciliação do resultado**

De acordo com as práticas contábeis anteriores	Item (*)	Em 31/12/09 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)	
		BR GAAP anterior	BR GAAP reapresentado
- Ajuste da equivalência patrimonial, decorrente dos efeitos da adoção inicial das IFRSs pelas investidas Sierra Investimentos Brasil Ltda., Unishopping Administradora Ltda. e Unishopping Consultoria Ltda.	(b)	-	126.109
Total dos ajustes ao resultado		-	126.109
<b>De acordo com o BR GAAP reapresentado</b>		<b>152.381</b>	<b>152.381</b>

(\*) Ver detalhamento na nota explicativa 4.2.3.  
**Efeitos da adoção do BR GAAP na demonstração dos fluxos de caixa**

Fluxos de caixa das atividades operacionais	Item (*)	Em 31/12/09 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)	
		BR GAAP anterior	BR GAAP reapresentado
Fluxos de caixa das atividades operacionais	(a)	153	(248)
Fluxos de caixa das atividades de investimento	(b)	(116.414)	1
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		183.650	154
<b>4.2.3. Notas às reconciliações no patrimônio líquido de 31 de dezembro de 2009, 1º de janeiro de 2009 e do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2009:</b> A adoção dos CPC 15 ao 43 resultou nas seguintes mudanças de práticas contábeis: <b>a)</b> Efeito da reclassificação dos depósitos judiciais do grupo de passivo não circulante para o grupo do ativo não circulante. <b>b)</b> Durante o processo de convergência das práticas contábeis vigentes anteriormente e as IFRSs, as empresas controladas Sierra Investimentos Brasil Ltda., Unishopping Administradora Ltda. e Unishopping Consultoria Ltda. adotaram as alterações descritas anteriormente na nota explicativa nº 4.1.3. O efeito dessas mudanças é o aumento no ativo e no patrimônio líquido consolidados em 31 de dezembro de 2009 de R\$484.472 (R\$358.363 em 1º de janeiro de 2009) e um aumento no resultado consolidado do exercício de 2009 de R\$126.109, decorrente do efeito de equivalência patrimonial.			

#### 5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Fluxos de caixa das atividades operacionais	Item (*)	Em 31/12/09 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)	
		BR GAAP anterior	BR GAAP reapresentado
Fluxos de caixa das atividades operacionais	(a)	153	(248)
Fluxos de caixa das atividades de investimento	(b)	(116.414)	1
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		183.650	154
<b>4.2.3. Notas às reconciliações no patrimônio líquido de 31 de dezembro de 2009, 1º de janeiro de 2009 e do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2009:</b> A adoção dos CPC 15 ao 43 resultou nas seguintes mudanças de práticas contábeis: <b>a)</b> Efeito da reclassificação dos depósitos judiciais do grupo de passivo não circulante para o grupo do ativo não circulante. <b>b)</b> Durante o processo de convergência das práticas contábeis vigentes anteriormente e as IFRSs, as empresas controladas Sierra Investimentos Brasil Ltda., Unishopping Administradora Ltda. e Unishopping Consultoria Ltda. adotaram as alterações descritas anteriormente na nota explicativa nº 4.1.3. O efeito dessas mudanças é o aumento no ativo e no patrimônio líquido consolidados em 31 de dezembro de 2009 de R\$484.472 (R\$358.363 em 1º de janeiro de 2009) e um aumento no resultado consolidado do exercício de 2009 de R\$126.109, decorrente do efeito de equivalência patrimonial.			

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

Contas a receber	Item (*)	Em 31/12/09 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)	
		BR GAAP anterior	BR GAAP reapresentado
Aluguéis		31.335	30.329
Cessões de direitos a receber	(a)	300	553
Serviços		31.635	30.882
Total do contas a receber faturado		9.582	8.011
Receitas de aluguel a faturar	(b)	41.217	38.893
Total do contas a receber faturado e a faturar		(9.985)	(12.978)
<b>Provisão para créditos de liquidação duvidosa</b>		<b>31.232</b>	<b>26.014</b>
Total		(21.650)	(18.003)
Circulante		9.582	8.011
Não circulante	(b)	-	2.573

(a) Representam os valores a receber pela cessão do direito de utilização dos pontos comerciais nos shopping centers, também conhecidos por "estrutura técnica". Os valores são recebidos em até 60 meses, de acordo com os contratos com os lojistas. (b) Representam o efeito das receitas de aluguéis a faturar reconhecidas de forma linear de acordo com o prazo dos contratos. O saldo consolidado de contas a receber faturado em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 1º de janeiro de 2009, por período de vencimento, está apresentado a seguir:

A vencer	Item (*)	Em 31/12/09 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)	
		BR GAAP anterior	BR GAAP reapresentado
Vencidos:		17.450	15.389
Até 30 dias		1.056	917
Entre 31 e 60 dias		1.765	750
Entre 61 e 90 dias		915	549
Entre 91 e 180 dias		1.595	1.227
Há mais de 180 dias		8.854	8.141
Subtotal		14.185	15.493
Total		31.635	30.882

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Saldo em 1º de janeiro de 2009	Item (*)	Em 31/12/09 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)	
		BR GAAP anterior	BR GAAP reapresentado
Reversões, líquidas		99	99
Saldo em 31 de dezembro de 2009		(12.879)	(12.879)
Reversões, líquidas		2.171	2.171
Baixas no período proveniente do encontro de contas com condomínios		-	723
Saldo em 31 de dezembro de 2010		(9.985)	(9.985)

Outros créditos

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 1º de janeiro de 2009, o saldo da conta "Outros créditos" está composto como segue:	Item (*)	Em 31/12/09 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)	
		BR GAAP anterior	BR GAAP reapresentado
Valores a receber do Banco Ourinvest S.A. (a)		-	833
Contrato de mútuo com lojista (b)		-	1.418
Outros valores a receber de condomínios		-	1.843
Valores a receber da operação de estacionamento (Sem Parar)		-	415
Férras, 13º salário e outros adiantamentos a funcionários		-	1.104
Outros		145	2.649
Total		145	8.262
Circulante		(145)	(5.801)
Não circulante		-	2.461

(a) Em 31 de dezembro de 2010, a controlada Sierra Investimentos Brasil Ltda. tem a receber do Banco Ourinvest S.A. o montante de R\$833 a título do compromisso firmado no dia 29 de outubro de 2009 (vide nota explicativa nº 29). (b) Refere-se a contrato de mútuo com lojista. Sobre o valor contratado incidem encargos financeiros correspondentes à variação anual do CDI acrescido de "spread" de 2,44% ao ano. Esse contrato está sendo recebido em 24 parcelas mensais desse agosto de 2010. Em 31 de dezembro de 2010, a controlada Pátio Sertório Shopping Ltda. possui 19 parcelas desse contrato a receber. A parcela de curto prazo classificada no ativo circulante é de R\$854.

#### 7. IMPOSTOS A RECUPERAR:

Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	Item (*)	Em 31/12/09 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)	
		BR GAAP anterior	BR GAAP reapresentado
Contribuição social a recuperar - Lei nº 10.833/03		13	14
Outros		1	11
Total		653	157

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.

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

Empresa controlada	Item (*)	Em 31/12/09 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)	
		BR GAAP anterior	BR GAAP reapresentado
Sierra Investimentos		16	-
Pátio Boavista		234	143
Condomínio Shopping Center Plaza Sul		309	-
Pátio Penha		561	449
Total		1.220	1.328

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.

#### 9. INVESTIMENTOS:

31 de dezembro de 2010	Item (*)	Quantidade de ações ou cotas possuídas	Capital social-participação-%	Patrimônio líquido	Lucro Líquido e (prejuízo) do exercício	Resultado da equivalência patrimonial	Saldo do investimento
<b>Controladora</b>							
Controladas:							
Sierra Investimentos Brasil Ltda.		681.344.811	100,00	1.350.754	130.717	130.717	1.350.754
Unishopping Administradora Ltda.		10.910.860	100,00	1.941	5.538	5.538	1.941
Total				<b>1.352.695</b>	<b>136.255</b>	<b>136.255</b>	<b>1.352.695</b>
<b>Consolidado</b>							
Coligada indireta- Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.		41.537.062	20,00	95.165	13.480	2.696	19.033
Total							
31 de dezembro de 2009							
Controladora							
Controladas:							
Sierra Investimentos Brasil Ltda.		605.144.811	100,00	1.154.422	147.667	1.154.422	-
Unishopping Administradora Ltda.		10.850.860	100,00	1.941	4.856	4.856	(3.843)
Total				<b>1.157.065</b>	<b>113.511</b>	<b>152.278</b>	<b>1.154.422</b>
<b>Consolidado</b>							
Coligada indireta- Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.		41.537.062	20,00	84.370	13.310	2.662	16.874
Total							

(\*) O resultado de equivalência patrimonial da investida Unishopping Administradora Ltda. foi ajustado pelo lucro não realizado relativo à prestação de serviços realizada por essa investida para outras controladas indiretas, cujos valores, no montante de R\$186, foram capitalizados por essas controladas.

1º de janeiro de 2009	Item (*)	Quantidade de ações ou cotas possuídas	Capital social-participação-%	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Saldo do investimento	Provisão para perdas em investimento
<b>Controladora</b>						
Sierra Investimentos Brasil Ltda.		496.720.451	100,00	888.192	888.192	-
Unishopping Administradora Ltda.		10.850.860	100,00	(6.549)	-	(6.549)
Total				<b>881.643</b>	<b>888.192</b>	<b>(6.549)</b>
<b>Consolidado</b>						
Coligada indireta- Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.		41.537.062	20,00	72.540	14.508	-
Total				<b>954.183</b>	<b>902.700</b>	<b>(6.549)</b>

**Mutação dos investimentos - líquida**

Aumento de capital	Item (*)	Em 31/12/09 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)	
		BR GAAP anterior	BR GAAP reapresentado
Equivalência patrimonial		-	-
Dividendos recebidos		-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2009 (*)		1.150.579	16.874
Aumento de capital		65.861	-
Equivalência patrimonial		136.255	2.696
Dividendos recebidos		(53)	(53)
Saldos em 31 de dezembro de 2010		<b>1.352.695</b>	<b>19.033</b>

(\*) A movimentação está apresentada pelo valor líquido da provisão para perdas de investimento registrada no passivo não circulante.

#### 10. IMOBILIZADO:

Instalações	Item (*)	Em 31/12/09 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)	
		BR GAAP anterior	BR GAAP reapresentado
Móveis e utensílios		-	-
Máquinas e equipamentos		-	-
Equipamentos de informática		-	-
Veículos		-	-
Outros		-	-
Subtotal		583	411
Imobilizado em andamento		-	-
Adiantamentos a fornecedores		-	-
Total		<b>583</b>	<b>411</b>

Instalações	Item (*)	Em 31/12/09 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)	
		BR GAAP anterior	BR GAAP reapresentado
Móveis e utensílios			

## Sonae Sierra Brasil S.A. e Controladas

CNPJ nº 05.878.397/0001-32

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

o dia 2 de agosto de 2009; na repactuação, os juros foram estabelecidos em 17,6% ao ano. As garantias apresentadas e as demais condições contratuais não foram modificadas. A liquidação desse empréstimo ocorreu em 3 de agosto de 2009. **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. Adicionalmente, o contrato de financiamento firmado pela controlada Pátio Uberlândia Shopping Ltda., com o intuito de financiar a construção do Shopping Uberlândia, prevê as seguintes principais condições especiais: • A controlada Pátio Uberlândia Shopping Ltda. compromete-se a apresentar e manter aplicável de seguro de risco de engenharia, que engloba os riscos cobertos pelo seguro de Responsabilidade Civil do Construtor - RCC e os de Danos Físicos do Imóvel - DFI, durante todo o período de construção e vigência do respectivo contrato de financiamento sob penalidade de vencimento antecipado da dívida. • Em caso de liquidação antecipada da dívida, total ou parcial, antes dos cinco anos da data desse contrato, será devida a taxa de pré-pagamento de 2% sobre o saldo devedor ou do valor amortizado, o que for maior. Em 31 de dezembro de 2010, a Companhia e suas controladas encontram-se adimplentes com essas cláusulas restritivas.

#### Mutação dos empréstimos e financiamentos

Saldo em 1º de janeiro de 2009	134.926
Novas captações	96.985
Pagamentos - principal	(62.666)
Pagamentos - juros	(7.861)
Encargos financeiros capitalizados em propriedades para investimento em construção	5.316
Encargos financeiros apropriados no resultado	16.788
Saldo em 31 de dezembro de 2009	183.488
Novas captações	77.333
Pagamentos - principal	(59.000)
Pagamentos - juros	(18.043)
Encargos financeiros capitalizados em propriedades para investimento em construção	1.861
Encargos financeiros apropriados no resultado	16.809
Saldo em 31 de dezembro de 2010	201.848

A composição do saldo da rubrica "Empréstimos e financiamentos" classificados como não circulante em 31 de dezembro de 2010, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

Ano	31/12/10	31/12/09	01/01/09
2011	9.742	-	-
2012	27.134	-	-
2013	27.134	-	-
2014	26.394	-	-
2015	92.994	-	-
2016 - 2020	11.279	-	-
2021 - 2025	-	-	-
Total	194.677	-	-

#### 14. ESTRUTURA TÉCNICA - CONSOLIDADO

Controlada	Shopping	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Pátio Boavista	Boavista	1.196	411	559
Pátio Sertório	Manauara	12.673	12.121	7.399
Pátio Uberlândia		1.975	-	-
Pátio Londrina		564	-	-
Pátio Goiânia		68	-	-
Fundo de Investimento Imobiliário I		17.248	12.532	7.958
Total		(5.410)	(5.362)	(318)
Circulante		11.838	7.170	7.640

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 no resultado do exercício de acordo com o prazo contratual, de forma linear.

**15. PROVISÃO PARA RISCOS CÍVIS, TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIOS:** A Companhia e suas controladas são partes em processos judiciais, perante as instâncias de instâncias, de natureza 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	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Trabalhistas e previdenciárias (a)	-	-	6.306	7.435
Tributárias (b)	1.751	1.413	3.982	4.373
Cíveis (c)	-	-	618	422
Total	1.751	1.413	10.906	11.808

A movimentação da provisão para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 é como segue:

	Controladora	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Trabalhistas e previdenciárias (a)	-	-	7.435	8.871
Tributárias (b)	4.373	380	4.753	3.982
Cíveis (c)	-	422	422	196
Total	11.808	560	12.368	10.906

(\*) Inclui constituição de provisões, atualizações monetárias, reversões e liquidações.

**(a) Trabalhistas e previdenciárias:** Em 31 de dezembro de 2010, a controladora não figurava como parte em nenhum processo judicial trabalhista. Contudo, algumas das controladas figuravam como parte em cinco reclamações trabalhistas (oito em 31 de dezembro de 2009), cujo risco é estimado no valor de R\$543 (R\$331 em 31 de dezembro de 2009) e foi avaliado como provável pelos assessores legais. Para os riscos previdenciários, a Companhia registrou provisão de R\$5.763 (R\$6.862 em 31 de dezembro de 2009) de acordo com a recomendação de seus assessores legais externos, que estimam que a probabilidade de perda em eventual demanda é provável. **(b) Tributárias:** **(b.1) ISS:** Provisão constituída com base na estimativa de risco avaliada pelos assessores legais referente à discussão quanto ao local de recolhimento do Imposto Sobre Serviços - ISS por empresas controladas. Em 31 de dezembro de 2010, a provisão registrada é de R\$723 (R\$1.877 em 31 de dezembro de 2009) e não há depósito judicial para o referido risco. **(b.2) IRRF, CIDE, CPMF e CADE:** A Companhia busca sustentar a exigibilidade de IRRF, Contribuição de Intervenção no Domínio Econômico - CIDE e Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira - CPMF em pagamento ao exterior. Os valores de tais processos correspondem ao total de R\$2.839 (R\$2.466 em 31 de dezembro de 2009), que estão depositados em juízo e provisionados, tendo em vista que a chance de perda de tais processos é avaliada como provável. Os processos referentes a CIDE e IRRF aguardam julgamento em primeira e segunda instâncias, respectivamente. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, o processo da CPMF sobre pagamentos ao exterior foi julgado de forma desfavorável à controlada Sierra Investimentos Brasil Ltda. 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 mandato de segurança. Atualmente, a controlada Sierra Investimentos aguarda a conversão em renda do depósito judicial, no montante de R\$1.089, para extinção do crédito tributário. Adicionalmente, a controlada Sierra Investimentos mantém registrada provisão para risco e depósito judicial no montante de R\$410 correspondente à multa administrativa aplicada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica - CADE. Em 31 de dezembro de 2010, esse processo já havia sido transitado em juízo. 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 cumprimento de obrigação contratual, rescisão contratual, renovatórias e revisionais de aluguéis das lojas e dos shopping centers. Como autora, as controladas da Companhia figuram em ações que tratam, em sua maioria, de despejos (falta de pagamento e infrações contratuais), execuções e cobranças, de um modo geral. A Companhia e suas controladas estão envolvidas em outros processos tributários cíveis, trabalhistas e previdenciários surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo risco de perda avaliada como possível. O montante desses processos, em 31 de dezembro de 2010, é de R\$22.199 (R\$6.667 em 31 de dezembro de 2009). Merece destaque a ação promovida desde 3 de julho de 2009, pela controlada Pátio Sertório Shopping Ltda., contra a R.D. Comércio e Engenharia Ltda. Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais, objetivando o recebimento de indenização por inexecução e vícios na construção do Manauara Shopping. Atualmente o processo está em fase de produção de provas, tendo sido determinada prova pericial. Para essa ação não foi quantificado o valor de eventual indenização. Adicionalmente, em conexão com o referido processo ativo, a controlada Pátio Sertório Shopping Ltda. é parte passiva de um processo movido pela R.D. Comércio e Engenharia Ltda., que tem por objetivo o recebimento da quantia de R\$11.112 (R\$12.552 atualizados em 31 de dezembro de 2010) pela execução da obra do Manauara Shopping. Os referidos processos foram avaliados pelos assessores jurídicos da Companhia como perda possível. **(d) Depósitos judiciais:** A composição dos depósitos judiciais é como segue:

	Controladora	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Trabalhistas e previdenciárias	-	-	48	5
Tributárias	1.751	1.413	3.379	2.872
Cíveis	-	-	157	-
Total	1.751	1.413	3.584	2.877

#### 16. IMPOSTOS A RECOLHER

	Controladora	31/12/10	31/12/09	01/01/09
IRPJ e CSLL a recolher	24	11	2.928	2.053
IRRF	-	-	1.045	613
COFINS a recolher	-	12	1.358	999
PIS a recolher	-	3	295	132
ISS a recolher	-	2	700	475
Outros	1	2	276	200
Total	24	45	6.602	4.472

**17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONTROLADORA:** **17.1. Capital social:** Em 31 de dezembro de 2010, o capital social da Companhia era de R\$532.845 (R\$529.784 em 31 de dezembro de 2009 e R\$483.822 em 1º de janeiro de 2009), dividido em 531.727.887 ações ordinárias (528.673.241 e 483.822.299 em 31 de dezembro de 2009 e 1º de janeiro de 2009), sem valor nominal. De acordo com o estatuto, a Companhia está autorizada a aumentar seu capital social independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$1.500.000.000, 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. **17.2. Aumento de capital:** No exercício findo em 31 de dezembro de 2010, houve aumento de capital no montante de R\$8.442, representado pela capitalização do adiantamento para futuro aumento de capital registrado em 31 de dezembro de 2009 no montante de R\$1.784, aumento em espécie no valor de R\$3.555, e dividendos propostos e não distribuídos no valor de R\$3.103. O valor excedente pago pelos acionistas na emissão das ações está registrado como ágio. Vide nota explicativa nº 17.4.

#### 17.3. Ações em tesouraria:

Movimentação das ações em tesouraria durante o exercício	Quantidade de ações	Valor da compra (venda) das ações	Custo médio praticado na compra e (venda) ações - R\$
Ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2009	-	-	-
Aquisição de ações em tesouraria em 16 de maio de 2010 (*)	552.161	1.500	2,72
Venda de ações em tesouraria em 6 de agosto de 2010 (*)	(552.161)	(1.500)	(2,72)
Ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2010	-	-	-

(\*) Conforme contrato de compra e venda de ações firmado entre a Companhia e a empresa ligada Enplanta Shopping Participações Ltda. (acionista minoritária da Companhia), em 18 de maio de 2010, a Companhia adquiriu um total de 552.161 ações ordinárias pelo montante de R\$1.500. No dia 6 de agosto de 2010, essas ações foram vendidas para a empresa ligada Sierra Brasil 1 B.V. pelo valor de R\$1.500. **17.4. Reserva de ágio na subscrição de ações:** A reserva de ágio constituída no exercício findo em 31 de dezembro de 2010, no montante de R\$5.381, representa o valor excedente pago pelos acionistas na emissão de ações, conforme Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária - AGOE de 18 de março de 2010 e Assembleia Geral Extraordinária - AGE de 22 de dezembro de 2010. Esse valor será mantido na rubrica "Reserva de capital" até sua capitalização e capitalizado na proporção representativa do capital de cada acionista. **17.5. Reserva legal:** De acordo com o previsto no artigo 193 da Lei nº 6.404/76, 5% do lucro líquido do exercício deverá ser utilizado para constituição de reserva legal que não pode exceder 20% do capital social. Em 31 de dezembro de 2010, a Companhia constituiu o montante de R\$6.960 (saldo de R\$2.503 em 31 de dezembro de 2009) a título de reserva legal.

Lucro líquido originalmente divulgado

Lucro líquido originalmente divulgado	26.272
Reserva legal aprovada por AGO	(1.314)
Reserva legal (5%)	(6.960)
Base de cálculo dos dividendos	132.234
Dividendos mínimos obrigatórios -25% antes da constituição de reserva de lucros a realizar (b)	33.059
Lucros a realizar	(136.255)
Equivalência patrimonial	(136.255)
Lucro não realizado (c)	2.939
Lucro realizado no exercício, correspondente aos dividendos mínimos obrigatórios a pagar (a) - (c) = (d)	30.120

Reserva legal aprovada por AGO  
A Companhia não calculou a reserva legal constituída em 2009 e aprovada em AGO para contemplar os ajustes decorrentes das mudanças de práticas contábeis adotadas a partir de 1º de janeiro de 2009, por não existir previsão legal na legislação societária brasileira. **17.6. 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 a soma dos seguintes valores: **a) O resultado líquido positivo da equivalência patrimonial:** Em 31 de dezembro de 2010, a Companhia constituiu o montante de R\$30.120 referente à parcela do lucro não realizado no exercício. **17.7. Reserva de retenção de lucros:** A Administração propôs na Assembleia Geral Ordinária - AGO a retenção do lucro líquido do exercício, após a constituição da reserva legal, reserva de lucros a realizar e distribuição de dividendos, no montante de R\$99.175. 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. A constituição da reserva no exercício findo em 31 de dezembro de 2009 foi deliberada em AGOE ocorrida em 18 de março de 2010. **17.8. 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. Esses dividendos foram registrados, em 31 de dezembro de 2010, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora	31/12/10	31/12/09
Lucro líquido do exercício (a)	-	139.194	152.381
Reserva legal (5%)	-	(6.960)	(6.960)
Base de cálculo dos dividendos	-	132.234	145.421
Dividendos mínimos obrigatórios -25% antes da constituição de reserva de lucros a realizar (b)	-	33.059	36.355
Lucros a realizar	-	(136.255)	(136.255)
Equivalência patrimonial	-	(136.255)	(136.255)
Lucro não realizado (c)	-	2.939	30.120
Lucro realizado no exercício, correspondente aos dividendos mínimos obrigatórios a pagar (a) - (c) = (d)	-	30.120	30.120

No exercício findo em 31 de dezembro de 2010, os dividendos mínimos obrigatórios realizados totalizaram o montante de R\$2.939. **17.9. Lucro por ação:** Em conformidade com a IAS 33 equivalente ao pronunciamento técnico CPC 41 (Lucro por Ação), a tabela a seguir reconcilia o lucro líquido aos montantes usados para calcular o lucro básico e diluído por ação.

	Controladora	31/12/10	31/12/09
Lucro líquido do exercício atribuível aos proprietários da Companhia	-	139.194	152.381
Média ponderada das ações ordinária em circulação	-	530.418	501.552
Lucro básico e diluído por ação - R\$	-	0,26	0,30

#### 18. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS:

	Controladora	31/12/10	31/12/09	Consolidado	31/12/10	31/12/09
Receita operacional bruta:	-	-	-	-	-	-
Aluguel	-	-	-	158.246	132.370	132.370
Receita de serviços	2	330	-	15.530	18.390	18.390
Receita de estacionamento	-	-	-	16.629	6.645	6.645
Estrutura técnica	-	-	-	10.399	9.232	9.232
Outras receitas	-	-	-	808	2.186	2.186
Total	2	330	-	201.612	168.823	168.823
Deduções:	-	-	-	-	-	-
Impostos sobre aluguéis e serviços	(1)	(40)	-	(12.802)	(9.430)	(9.430)
Descontos e abatimentos	-	-	-	(3.801)	(5.252)	(5.252)
Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outras	1	290	-	185.009	154.141	154.141

#### 19. DESPESAS POR NATUREZA:

	Controladora	31/12/10	31/12/09	Consolidado	31/12/10	31/12/09
Depreciações e amortizações	-	-	-	1.210	1.206	1.206
Pessoal	-	-	-	16.075	19.676	19.676
Serviços de terceiros	3.202	1.507	-	9.829	6.906	6.906
Custo de ocupação (lojas vagas)	-	-	-	4.070	5.828	5.828
Custos de acordos contratuais com lojistas	-	-	-	1.873	2.340	2.340
Comissões de locação	-	-	-	4.036	4.933	4.933
(Reversão) da provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	(2.171)	(99)	(99)
Aluguel	-	-	-	2.999	1.945	1.945
Viagens	-	-	-	1.338	950	950
Outros	263	22	-	11.442	12.190	12.190
Total	3.465	1.529	-	50.701	55.875	55.875

Classificado como:

Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	3.465	1.529	-	34.738	41.761	41.761
Despesas operacionais	-	-	-	15.963	14.114	14.114

#### 20. DESPESAS TRIBUTÁRIAS

	Controladora	31/12/10	31/12/09	Consolidado	31/12/10	31/12/09
Imposto sobre Operações Financeiras - IOF sobre mútuos	83	-	-	598	1.628	1.628
Imposto de renda/CIDE sobre importação de serviços	471	14	-	652	334	334
Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU	-	-	-	93	72	72
Multas tributárias	-	-	-	110	-	-
Outras	9	96	-	472	882	882
Total	565	611	-	1.925	2.916	2.916

#### 21. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO:

	Controladora	31/12/10	31/12/09	Consolidado	31/12/10	31/12/09
Receitas financeiras:	-	-	-	-	-	-
Juros de aplicações financeiras	-	-	128	4.121	1.118	1.118
Juros sobre operações de mútuo	1.023	-	-	-	-	-
Juros ativos	-	-	-	1.426	1.016	1.016
Variações monetárias e cambiais	9.315	1.692	-	9.405	1.812	1.812
Outras	14	49	-	1.053	1.196	1.196
Total	12.646	1.869	-	16.005	5.142	5.142

	Controladora	31/12/10	31/12/09	Consolidado	31/12/10	31/12/09
Despesas financeiras:	-	-	-	-	-	-
Juros de empréstimos e financiamentos	-	-	(122)	(16.809)	(16.788)	(16.788)</



## Sonae Sierra Brasil S.A. e Controladas

CNPJ nº 05.878.397/0001-32

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

Natureza	Classificação	31/12/10		31/12/09		01/01/09	
		Contábil	Valor justo	Contábil	Valor justo	Contábil	Valor justo
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	2.798	2.798	67.060	67.060	225	225
Na consolidação:							
Natureza	Classificação	31/12/10		31/12/09		01/01/09	
		Contábil	Valor justo	Contábil	Valor justo	Contábil	Valor justo
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	61.566	61.566	86.252	86.252	27.442	27.442
Contas a receber	Mantido até o vencimento	21.650	21.650	18.003	18.003	17.330	17.330

**Passivo**  
Empréstimos e financiamentos Custos amortizados 201.848 201.848 183.488 183.488 134.926 134.926

De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Companhia, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem existir riscos com garantias ou sem garantias dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Companhia estão apresentados a seguir: **25.1. Risco de crédito:** A base de clientes da Companhia é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Companhia monitora permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída conforme mencionado na nota explicativa nº 2.12. **25.2. Risco de variação de preço:** As receitas da Companhia são substancialmente decorrentes de alugueiros de lojas das shopping centers. Em geral, os contratos de aluguel são atualizados conforme a variação anual do Índice de Preços ao Consumidor Ampliado - IPCA, conforme estabelecido nos contratos de aluguel. Os níveis de locação podem variar em virtude de condições econômicas adversas e, com isso, o nível das receitas poderá vir a ser afetado. 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 e envolve o risco de as despesas financeiras aumentarem por um movimento desfavorável nas taxas. Adicionalmente, conforme descrito na nota explicativa nº 23, sobre as operações de mútuo entre a Companhia e a empresa ligada Sierra Brasil 1 BV incidem juros calculados à taxa EURIBOR para três meses acrescidos de "spread" à razão de 4% ao ano. **25.4. Risco de câmbio:** Conforme descrito na nota explicativa nº 23.c), no mês de dezembro de 2009 a Companhia contratou uma operação de mútuo com a empresa ligada Sierra Brasil 1 BV, a qual está sujeita aos riscos de variação de taxa de câmbio entre o euro e o real. Em 31 de dezembro de 2010, a Companhia e suas controladas não possuem instrumento financeiro derivativo contratado com o intuito de proteger eventuais oscilações de taxas cambiais. 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. **Análise de sensibilidade de moeda estrangeira:** Conforme descrito na nota explicativa nº 23.c), no mês de dezembro de 2009 a Companhia contratou uma operação de mútuo com a empresa ligada Sierra Brasil 1 BV, a qual está sujeita aos riscos de variação de taxa de câmbio entre o euro e o real. A tabela a seguir detalha a sensibilidade da Companhia ao aumento e à redução de 10% no Real em relação ao Euro.

Impactos da variação do Euro	2010	2009
	7.700	7.756

Aumento e/ou redução do resultado e do patrimônio

**Análise de sensibilidade suplementar sobre instrumentos financeiros, conforme ICVM nº 475/08:** Considerando o instrumento financeiro mencionado anteriormente, a Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/08, que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e/ou nos fluxos de caixa futuros da Companhia e de suas controladas, conforme descrito a seguir: • Cenário-base: manutenção nos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 31 de dezembro de 2010. • Cenário adverso: deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2010. • Cenário remoto: deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2010. **Premissas:** Como descrito anteriormente, a Companhia entende que está exposta principalmente ao risco de variação do CDI, que é base para atualização de parte substancial dos empréstimos contratados, bem como a variação da taxa de câmbio do euro em relação ao real, que é base para atualização da operação de mútuo contratada com empresa ligada. Nesse sentido, a seguir estão demonstrados os índices e as taxas utilizados nos cálculos de análise de sensibilidade:

Premissas	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
	Deterioração da taxa do CDI	9,71%	12,14%

#### Análise da Administração

Fator de risco	Instrumento financeiro	Risco	Consolidado		
			Cenário-base (1)	Cenário adverso	Cenário remoto
Empréstimos	Taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	4.596	5.745	6.894

(1) O cenário base apresentado pela Companhia, está composto pelos juros estimados para o próximo exercício. A Administração da Companhia entende que os riscos de mercado originados dos demais instrumentos financeiros não são relevantes. Conforme mencionado na nota explicativa nº 30, a Companhia liquidou a operação de mútuo com a empresa ligada Sierra Brasil 1 B.V., em 8 de fevereiro de 2011, no montante de R\$76.153. Dessa forma, não incluiu seus potenciais efeitos pela flutuação de moeda no quadro de análise de sensibilidade. **25.5. Derivativos:** A Companhia não operou com instrumentos financeiros derivativos os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009.

**26. COBERTURA DE SEGUROS:** Em 31 de dezembro de 2010, a cobertura de seguros é como segue:

Modalidade	Importância segurada - R\$
Responsabilidade civil (operações de shopping center)	17.000
Compreensivo de incêndio comum	697.260
Lucros cessantes	141.414
Vendaval/fumaça	35.807

Os membros do nosso conselho de administração e nossos diretores, assim como de nossas empresas controladas, são cobertos por apólices de seguros para conselheiros e diretores (D&O), com abrangência em todo o território nacional. Referido seguro prevê o pagamento ou reembolso de despesas dos administradores caso seu patrimônio pessoal seja atingido em decorrência de relações da atividade da Companhia. O valor do prêmio no D&O é de R\$20.000.

**27. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES:** Os gastos com remuneração dos administradores durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 são os seguintes:

	Consolidado	
	31/12/10	31/12/09
Salários e encargos	2.604	1.962
Remuneração variável	1.373	4.180
Benefícios	176	267
Total	4.153	6.409

Esses valores estão registrados na rubrica "Custo dos alugueiros e dos serviços prestados", no resultado do exercício. Os montantes referentes à remuneração do pessoal-chave da Administração são representados por benefícios de curto e longo prazos, correspondentes substancialmente a honorários de diretoria e participação no resultado (incluindo bônus por desempenho). Não há benefícios pós-emprego nem remuneração baseada em ações. Em 31 de dezembro de 2010, o saldo da rubrica "Provisão para remuneração variável", no montante de R\$427 (R\$1.005 em 31 de dezembro de 2009 e R\$837 em 1º de janeiro de 2009), classificada no passivo não circulante, inclui somente remuneração variável (bônus por desempenho) dos diretores da Companhia. Essa provisão é constituída conforme mencionado na nota explicativa nº 2.18.2. Adicionalmente, de acordo com a AGOE de 18 de março de 2010, o limite da remuneração global dos Conselheiros e Diretores para o exercício de 2010 é de R\$10.000.

**28. INFORMAÇÕES SUPLEMENTARES DOS FLUXOS DE CAIXA:** A Companhia realizou a seguinte transação que não envolve caixa e equivalentes de caixa:

	Consolidado	
	31/12/10	31/12/09
Aquisição de ações próprias (*)	-	2.706
Aquisição do imobilizado (*)	-	799
Aquisição de terreno	25.000	-
Aumento do saldo de fornecedores relacionado à propriedades para investimento em construção	6.894	3.946

(\*) O mútuo com a empresa ligada Enplanta Engenharia Ltda. foi liquidado em novembro de 2009 no montante de R\$3.505 através de encontro de contas relativo a duas transações: (i) aquisição de ações próprias; e (ii) aquisição de participação em empreendimento imobiliário - Franca Shopping.

**29. COMPROMISSOS:** a) Em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center, realizada em 24 de junho de 2009, foi autorizada a emissão de 288.672 cotas, perfazendo o montante total de R\$25.302, equivalente a 50,1% do capital social, inteiramente subscritas pela Sierra Investimentos, com integralização prevista para até 40 meses da data da referida Assembleia. A Administração pretende efetuar a integralização com recursos obtidos através da venda de 288.672 cotas, no montante total de R\$25.302, do Fundo de Investimento Imobiliário FII Parque Dom Pedro Shopping Center. É intenção da Administração que tais cotas sejam adquiridas pelo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center. b) Com o advento da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que determina o tratamento fiscal aplicável aos rendimentos auferidos por fundos de investimento imobiliário, o administrador do Fundo de Investimento Imobiliário I, Banco Ourinvest S.A., deixou de reter o IRRF sobre os rendimentos distribuídos a determinado cotista sediado no Brasil. Considerando que o conteúdo e o alcance dessa Lei foram objeto de consulta na Receita Federal iniciada pelo Banco Ourinvest S.A., a controlada Sierra Investimentos comprometeu-se, através de um acordo com o referido Banco, datado de 29 de outubro de 2009, a constituir uma aplicação financeira custodiada, a fim de fazer face a uma eventual exigibilidade do tributo não retido. Nessa mesma data foi firmado um acordo entre o Parque D. Pedro 1 BV/SARL (sociedade luxemburguesa pertencente ao mesmo grupo econômico da Companhia) e a Sierra Investimentos, por meio do qual o Parque D. Pedro 1 BV/SARL se compromete a compensar a Sierra Investimentos por todo e qualquer risco associado à não retenção do referido imposto pelo Banco Ourinvest S.A. Em 13 de janeiro de 2010, o Banco Ourinvest S.A. obteve resposta à consulta iniciada na Receita Federal, em que é determinada a obrigatoriedade de continuidade de retenção do IRRF sobre os rendimentos distribuídos a cotistas estabelecidos na modalidade de fundo de investimento imobiliário e participação superior a 10% nas cotas do referido fundo. Com o intuito de afastar a obrigatoriedade de retenção do IRRF descrito anteriormente, o Banco Ourinvest S.A. impetrou na Justiça Federal um mandado de segurança, a fim de garantir a não incidência do IRRF no que diz respeito aos pagamentos de rendimentos do Fundo de Investimento Imobiliário I para outros fundos de investimento imobiliário. Dessa forma, todos os valores de imposto de renda não retidos até 13 de janeiro de 2010, os quais integravam aplicação financeira custodiada em nome da Sierra Investimentos, foram resgatados e transferidos para

o Banco Ourinvest S.A. e posteriormente depositados em juízo. No dia 9 de abril de 2010, o Banco Ourinvest S.A. obteve decisão em primeira instância na Justiça Federal, em que foram acatados os pedidos do mandado de segurança descritos anteriormente. Por meio de uma sentença de primeira instância, a Justiça Federal julgou de forma procedente o requerimento de não retenção de imposto de renda para os rendimentos distribuídos de fundos de investimentos imobiliários, cujas cotas sejam admitidas para negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, a outro fundo de investimento imobiliário. Estabelece, ainda, que, após o trânsito em julgado peça-se alvará de levantamento em favor da impetrante quanto aos depósitos voluntários efetuados nos autos. Em 13 de maio de 2010, a União interpôs recurso de apelação contra a sentença da Justiça Federal de primeira instância. No dia 11 de junho de 2010, o Banco Ourinvest S.A. apresentou suas contrarrazões e atualmente aguarda o julgamento de segunda instância. Em 31 de dezembro de 2010, 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 6). Adicionalmente, a controlada Sierra Investimentos possui um saldo de R\$557 (R\$418 em 31 de dezembro de 2009) em aplicações financeiras vinculadas no ativo não circulante. **30. EVENTOS SUBSEQUENTES: Grupamento das Ações:** A AGE realizada em 11 de janeiro de 2011 aprovou o grupamento de ações ordinárias de emissão da Companhia na proporção de 10 ações para 1 ação da respectiva espécie, passando o número de ações ordinárias de 531.727.887 para 53.172.788, as quais foram distribuídas entre os acionistas na mesma proporção detida por cada um deles anteriormente ao grupamento de ações, sendo mantido o capital social da Companhia de R\$532.845. **Aumento de capital social:** Aumento de capital de 07 de fevereiro de 2011, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o aumento de capital social, observado o limite do capital autorizado, de R\$532.845 para R\$967.628, sendo o aumento de R\$434.783 realizado mediante a subscrição e integralização de 21.739.130 ações ordinárias emitidas pela Companhia no âmbito da distribuição pública primária de ações, ao preço de subscrição de R\$20,00 por ação, representando 100% do total das ações ordinárias emitidas pela Companhia no aumento do capital social autorizado aprovado em Reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de fevereiro de 2011. **Aumento de capital de 04 de março de 2011:** O Conselho de Administração da Companhia aprovou o aumento de capital social, observado o limite do capital autorizado, de R\$967.628 para R\$997.866, sendo o aumento de R\$30.238 realizado mediante a subscrição e integralização de 1.511.913 ações ordinárias emitidas pela Companhia no âmbito da distribuição pública primária de ações, ao preço de subscrição de R\$20,00 por ação, representando 100% do total das ações ordinárias emitidas pela Companhia no aumento do capital social autorizado aprovado em Reunião do Conselho de Administração realizada em 04 de março de 2011. **Liquidação do contrato de mútuo com a empresa ligada Sierra Brasil 1 BV:** Em 08 de fevereiro de 2011, a Companhia liquidou o contrato de mútuo devedor com a empresa ligada Sierra Brasil 1 BV (acionista majoritária da Companhia), no montante de R\$76.153. O pagamento desse mútuo já estava previsto como parte da destinação de recursos do IPO, conforme divulgado no prospecto da oferta. **31. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS:** A conclusão da elaboração das demonstrações financeiras foi aprovada pela Diretoria em 17 de março de 2011. **32. EFEITOS DA ADOÇÃO DAS IFRSs E DOS CPCs NO RESULTADO E NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS TRIMESTRES FINDOS EM 2010 E 2009:** A CVM facultou às companhias abertas apresentarem suas ITRs durante o exercício de 2010 conforme as normas contábeis vigentes em 2009. Entretanto, exigiu das companhias que adotaram essa opção a reapresentação das ITRs de 2010, comparativamente com as de 2009, também ajustadas às novas normas de 2010, pelo menos quando da apresentação da primeira ITR de 2011. Foi exigida ainda das companhias que se utilizaram dessa faculdade a apresentação de uma nota evidenciando, para cada trimestre de 2010 e 2009, os efeitos no resultado e no patrimônio líquido decorrentes da plena adoção das normas contábeis de 2010. Estas informações trimestrais foram sujeitas aos procedimentos de revisão especial aplicados pelos auditores independentes da companhia de acordo com os requerimentos da CVM para informações trimestrais (NPA 06 do IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil), incluindo os ajustes decorrentes da adoção das novas práticas contábeis, não tendo sido, portanto, sujeitas aos procedimentos de auditoria.

#### Conciliação referente aos trimestres findos em 31 de março de 2010 e de 2009

	Controladora		Consolidado			
	2010	2009	2010	2009	2009	
Patrimônio líquido	Lucro do período	Lucro do período	Patrimônio líquido	Lucro do período	Lucro do período	
Saldo anterior a adoção das novas práticas contábeis	660.660	10.658	6.441	660.660	10.658	6.441
- Variação do valor justo das propriedades para investimentos	-	-	-	1.009.493	12.800	5.616
- Baixa das despesas antecipadas de comissões	-	-	-	(4.191)	112	12
- Baixa do ativo diferido	-	-	-	(4.470)	212	365
- Ajuste da equivalência patrimonial, decorrente dos efeitos da adoção inicial das IFRSs nas empresas investidas	490.968	6.496	2.608	7.694	584	553
- "Impairment" do ágio	-	-	-	(6.218)	-	-
- Efeito de imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	-	(230.607)	(3.851)	(815)
- Reclassificação da participação do acionista não controlador para o grupo do patrimônio líquido	-	-	-	79.746	-	-
Total dos ajustes	490.968	6.496	2.608	851.447	9.857	5.73
Saldo após a adoção das novas práticas contábeis	1.151.628	17.154	9.049	1.512.107	20.515	12.172

#### Conciliação referente aos trimestres e período de seis meses findos em 30 de junho de 2010 e de 2009

	Controladora			Consolidado			Controladora			Consolidado		
	2010	2009	2009	2010	2009	2009	2010	2009	2009	2010	2009	
Patrimônio líquido	Para o período de seis meses	Para o período de seis meses	Para o período de seis meses	Patrimônio líquido	Para o período de seis meses	Para o período de seis meses	Patrimônio líquido	Para o período de seis meses	Para o período de seis meses	Patrimônio líquido	Para o período de seis meses	
Saldo anterior a adoção das novas práticas contábeis	673.084	13.924	24.582	673.084	13.924	24.582	4.163	10.604	4.163	10.604	4.163	
- Variação do valor justo das propriedades para investimentos	-	-	-	1.052.032	42.539	55.339	-	-	-	45.797	51.413	
- Baixa das despesas antecipadas de comissões	-	-	-	(4.116)	75	187	-	-	-	(3.639)	(3.627)	
- Baixa do ativo diferido	-	-	-	(4.229)	241	453	-	-	-	446	811	
- Ajuste da equivalência patrimonial, decorrente dos efeitos da adoção inicial das IFRSs nas empresas investidas	512.816	21.848	28.344	8.365	671	1.255	19.851	22.459	460	1.013	-	
- "Impairment" do ágio	-	-	-	(6.218)	-	-	-	-	-	-	-	
- Efeito de imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	-	(240.685)	(10.078)	(13.929)	-	-	-	(14.517)	(15.332)	
- Reclassificação da participação do acionista não controlador para o grupo do patrimônio líquido	-	-	-	78.813	-	-	-	-	-	-	-	
Total dos ajustes	512.816	21.848	28.344	883.962	33.448	43.305	19.851	22.459	28.547	34.278	-	
Saldo após a adoção das novas práticas contábeis	1.185.900	35.772	52.926	1.557.046	47.372	67.887	24.014	33.063	32.710	44.882	-	

#### Conciliação referente aos trimestres e período de nove meses findos em 30 de setembro de 2010 e de 2009

	Controladora			Consolidado			Controladora			Consolidado		
	2010	2009	2009	2010	2009	2009	2010	2009	2009	2010	2009	
Patrimônio líquido	Para o período de nove meses	Para o período de nove meses	Para o período de nove meses	Patrimônio líquido	Para o período de nove meses	Para o período de nove meses	Patrimônio líquido	Para o período de nove meses	Para o período de nove meses	Patrimônio líquido	Para o período de nove meses	
Saldo anterior a adoção das novas práticas contábeis	687.821	9.681	34.263	687.821	9.681	34.263	6.972	17.576	6.972	17.576	6.972	
- Variação do valor justo das propriedades para investimentos	-	-	-	1.088.800	36.768	92.107	-	-	-	122.103	173.516	
- Baixa das despesas antecipadas de comissões	-	-	-	(7.125)	(3.009)	(2.822)	-	-	-	(449)	(4.076)	
- Baixa do ativo diferido	-	-	-	(4.011)	218	671	-	-	-	648	1.459	
- Ajuste da equivalência patrimonial, decorrente dos efeitos da adoção inicial das IFRSs nas empresas investidas	530.444	17.628	45.972	8.404	39	1.294	58.784	81.243	596	1.609	-	
- "Impairment" do ágio	-	-	-	(6.218)	-	-	-	-	-	-	-	
- Efeito de imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	-	(252.285)	(11.600)	(25.529)	-	-	-	(29.468)	(44.800)	
- Reclassificação da participação do acionista não controlador para o grupo do patrimônio líquido	-	-	-	77.091	-	-	-	-	-	-	-	
Total dos ajustes	530.444	17.628	45.972	904.656	22.416	65.721	58.784	81.243	93.430	127.708	-	
Saldo após a adoção das novas práticas contábeis	1.218.265	27.309	80.235	1.592.477	32.097	99.984	65.756	98.819	100.402	145.284	-	

### CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

### A DIRETORIA

Alexandre Francisco da Silva CRC 1SP235670/O-0  
Contador

### RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da

Sonae Sierra Brasil S.A.  
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Sonae Sierra Brasil S.A. e controladas ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

#### Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRSs), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

#### Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e da razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

#### Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em