Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital 1

Proventos em Dinheiro 2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo 3

Balanço Patrimonial Passivo 4

Demonstração do Resultado 5

Demonstração do Resultado Abrangente 6

Demonstração do Fluxo de Caixa 7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011 8

DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010 9

Demonstração do Valor Adicionado 10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo 11

Balanço Patrimonial Passivo 12

Demonstração do Resultado 14

Demonstração do Resultado Abrangente 15

Demonstração do Fluxo de Caixa 16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011 18

DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010 19

Demonstração do Valor Adicionado 20

Comentário do Desempenho 21

Notas Explicativas 46

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva 89

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2011
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	76.423.831
Preferenciais	0
Total	76.423.831
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária	28/04/2011	Dividendo	20/05/2011	Ordinária		0,03846

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	1.908.668	1.358.983
1.01	Ativo Circulante	127.272	3.596
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	122.883	2.798
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.355	653
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.355	653
1.01.06.01.01	Impostos a Recuperar	4.355	653
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	34	145
1.02	Ativo Não Circulante	1.781.396	1.355.387
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.898	2.691
1.02.01.06	Tributos Diferidos	2.048	940
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.048	940
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	1.850	1.751
1.02.01.09.03	Depósitos Judiciais	1.850	1.751
1.02.02	Investimentos	1.777.498	1.352.695
1.02.02.01	Participações Societárias	1.777.498	1.352.695
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.777.498	1.352.695
1.02.03	Imobilizado	0	1
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	0	1

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	1.908.668	1.358.983
2.01	Passivo Circulante	305	76.712
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1	0
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1	0
2.01.02	Fornecedores	74	27
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	74	27
2.01.03	Obrigações Fiscais	6	24
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6	24
2.01.03.01.02	Imposto a Recolher	6	24
2.01.05	Outras Obrigações	224	76.661
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	73.637
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	0	73.637
2.01.05.02	Outros	224	3.024
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	2.939
2.01.05.02.04	Outras obrigações	224	85
2.02	Passivo Não Circulante	1.850	4.884
2.02.03	Tributos Diferidos	0	3.133
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	3.133
2.02.04	Provisões	1.850	1.751
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.850	1.751
2.02.04.01.05	Provisão para riscos civeis, tributários, trabalhistas e previdenciários	0	1.751
2.03	Patrimônio Líquido	1.906.513	1.277.387
2.03.01	Capital Social Realizado	997.866	532.845
2.03.01.01	Capital Social	997.866	532.845
2.03.02	Reservas de Capital	80.115	96.198
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	80.115	96.198
2.03.04	Reservas de Lucros	648.344	648.344
2.03.04.01	Reserva Legal	9.463	9.463
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	30.120	30.120
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	608.761	608.761
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	180.188	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2010 à 30/09/2010	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	0	0	0	1
3.03	Resultado Bruto	0	0	0	1
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	54.176	166.062	29.978	74.574
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-457	-1.215	-114	-3.034
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-75	-109	-533	-539
3.04.05.01	Depesas Tributárias	-75	-109	-533	-539
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	54.708	167.386	30.625	78.147
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	54.176	166.062	29.978	74.575
3.06	Resultado Financeiro	5.504	18.171	-3.688	6.323
3.06.01	Receitas Financeiras	5.541	21.216	-5.659	6.323
3.06.02	Despesas Financeiras	-37	-3.045	1.971	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	59.680	184.233	26.290	80.898
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.212	-4.045	1.019	-663
3.08.02	Diferido	-1.212	-4.045	1.019	-663
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	58.468	180.188	27.309	80.235
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	58.468	180.188	27.309	80.235
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,76505	2,46667	0,51476	1,51299
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,76505	2,46667	0,51476	1,51299

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2010 à 30/09/2010	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
4.01	Lucro Líquido do Período	58.468	180.188	27.309	80.235
4.03	Resultado Abrangente do Período	58.468	180.188	27.309	80.235

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	15.941	-1.372
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	19.462	-339
6.01.01.01	Lucro Liquido do Periodo	180.188	80.235
6.01.01.06	Prov.(Reversão) para riscos civeis, tributários, trabalhistas e previdenciários.	99	308
6.01.01.08	Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.045	663
6.01.01.10	Juros, variações cambiais sobre operações de mútuos	2.516	-3.398
6.01.01.12	Equivalência Patrimonial	-167.386	-78.147
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-3.521	-1.033
6.01.02.02	Contas a Receber	0	13
6.01.02.04	Impostos a recuperar	-3.702	-359
6.01.02.06	Despesas antecipadas	-34	0
6.01.02.07	Depósitos Judiciais	-99	-308
6.01.02.08	Outros	145	-14
6.01.02.09	Pessoal, encargos, beneficios sociais e prêmios	1	0
6.01.02.10	Fornecedores nacionais	47	-26
6.01.02.11	Impostos a recolher	-18	-23
6.01.02.13	Outras Obrigações	139	-316
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-257.417	-43.560
6.02.04	Aumento de capital em controladas e coligada	-257.417	-43.560
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	361.561	-9.252
6.03.01	Aumento de capital	465.021	0
6.03.06	Partes relacionadas	-76.153	0
6.03.07	Dividendos pagos	-2.939	-12.808
6.03.08	Gastos com emissão de ações	-24.368	0
6.03.09	Adiantamento recebido para futuro aumento de capital	0	3.556
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	120.085	-54.184
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.798	67.060
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	122.883	12.876

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	532.845	96.198	648.344	0	0	1.277.387
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	532.845	96.198	648.344	0	0	1.277.387
5.04	Transações de Capital com os Sócios	465.021	-16.083	0	0	0	448.938
5.04.01	Aumentos de Capital	465.021	0	0	0	0	465.021
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-16.083	0	0	0	-16.083
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	180.188	0	180.188
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	180.188	0	180.188
5.07	Saldos Finais	997.866	80.115	648.344	180.188	0	1.906.513

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	529.784	90.817	512.089	0	0	1.132.690
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	529.784	90.817	512.089	0	0	1.132.690
5.04	Transações de Capital com os Sócios	732	1.052	0	0	0	1.784
5.04.01	Aumentos de Capital	732	1.052	0	0	0	1.784
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.500	0	0	0	-1.500
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	1.500	0	0	0	1.500
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	80.235	0	80.235
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	80.235	0	80.235
5.07	Saldos Finais	530.516	91.869	512.089	80.235	0	1.214.709

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
7.01	Receitas	0	-2
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	-2
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	1.154	3.034
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	1.154	3.034
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.154	3.032
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.154	3.032
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-188.110	-87.386
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-167.386	-78.147
7.06.02	Receitas Financeiras	-20.724	-9.239
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-186.956	-84.354
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-186.956	-84.354
7.08.01	Pessoal	-50	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	-50	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-4.165	-1.203
7.08.02.01	Federais	-4.165	-1.203
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	-2.553	-2.916
7.08.03.03	Outras	-2.553	-2.916
7.08.03.03.01	Desepesas Financeiras	-2.553	-2.916
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-180.188	-80.235
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-180.188	-80.235

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	3.144.279	2.335.219
1.01	Ativo Circulante	480.716	99.034
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	440.065	61.566
1.01.03	Contas a Receber	17.507	21.650
1.01.03.01	Clientes	17.507	21.650
1.01.06	Tributos a Recuperar	17.002	9.659
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	17.002	9.659
1.01.06.01.01	Impostos a Recuperar	17.002	9.659
1.01.07	Despesas Antecipadas	583	358
1.01.07.01	Depesas antecipadas	583	175
1.01.07.02	Adiantamentos a fornecedores	0	183
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	5.559	5.801
1.01.08.03	Outros	5.559	5.801
1.02	Ativo Não Circulante	2.663.563	2.236.185
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	30.149	30.335
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	1.745	557
1.02.01.01.03	Aplicações financeiras vinculadas	1.745	557
1.02.01.03	Contas a Receber	12.800	10.143
1.02.01.03.01	Clientes	12.394	9.582
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	406	561
1.02.01.06	Tributos Diferidos	11.080	13.590
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	11.080	13.590
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	4.524	6.045
1.02.01.09.03	Outros créditos	843	2.461
1.02.01.09.04	Depositos Judiciais	3.681	3.584
1.02.02	Investimentos	2.626.616	2.200.445
1.02.02.01	Participações Societárias	25.267	19.033
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	25.267	19.033
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.601.349	2.181.412
1.02.03	Imobilizado	5.808	4.532
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.808	4.532
1.02.04	Intangível	990	873
1.02.04.01	Intangíveis	990	873

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	3.144.279	2.335.219
2.01	Passivo Circulante	75.362	141.631
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	8.890	6.733
2.01.01.01	Obrigações Sociais	8.890	6.733
2.01.01.01.01	Pessoal, Encargos, beneficios sociais e premios	8.890	6.733
2.01.02	Fornecedores	13.628	15.807
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	13.628	15.807
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	13.628	15.807
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.010	6.602
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.010	6.602
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	7.010	6.602
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	11.855	7.171
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	11.855	7.171
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	11.855	7.171
2.01.05	Outras Obrigações	33.979	105.318
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	12.920	85.599
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	12.920	11.962
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	73.637
2.01.05.02	Outros	21.059	19.719
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	2.939
2.01.05.02.04	Outras Obrigações	15.522	11.370
2.01.05.02.05	Estrutura Tecnica	5.537	5.410
2.02	Passivo Não Circulante	707.848	521.791
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	320.404	194.677
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	320.404	194.677
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	320.404	194.677
2.02.02	Outras Obrigações	44.080	36.838
2.02.02.02	Outros	44.080	36.838
2.02.02.02.03	Estrutura Tecnica	19.080	11.838
2.02.02.02.04	Contas a pagar - compra de terreno	25.000	25.000
2.02.03	Tributos Diferidos	333.272	278.943
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	333.272	278.943
2.02.04	Provisões	10.092	11.333
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.950	10.906
2.02.04.01.06	Provisão para riscos civeis, tributários, trabalhistas e previdenciárias	9.950	10.906
2.02.04.02	Outras Provisões	142	427
2.02.04.02.04	Provisão para remuneração variavel	142	427
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.361.069	1.671.797
2.03.01	Capital Social Realizado	997.866	532.845
2.03.02	Reservas de Capital	80.115	96.198
2.03.04	Reservas de Lucros	648.344	648.344
2.03.04.01	Reserva Legal	9.463	9.463
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	30.120	30.120
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	608.761	608.761
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	180.188	0

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	454.556	394.410

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2010 à 30/09/2010	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	54.752	157.661	45.191	132.864
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-9.753	-27.956	-11.079	-25.936
3.03	Resultado Bruto	44.999	129.705	34.112	106.928
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	64.428	202.657	26.934	58.106
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.647	-12.877	-1.739	-12.292
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	66.150	209.968	29.144	70.120
3.04.04.01	Variação do valor justo de propriedades para investimentos	65.353	208.185	28.084	66.307
3.04.04.02	Outras receitas operacionais	797	1.783	1.060	3.813
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-355	-918	-816	-1.754
3.04.05.01	Despesas tributárias	-355	-918	-816	-1.754
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.280	6.484	345	2.032
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	109.427	332.362	61.046	165.034
3.06	Resultado Financeiro	7.339	15.014	-6.983	-4.708
3.06.01	Receitas Financeiras	13.151	32.140	-1.974	11.030
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.812	-17.126	-5.009	-15.738
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	116.766	347.376	54.063	160.326
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-24.091	-77.646	-14.140	-36.695
3.08.01	Corrente	-5.250	-12.798	-2.630	-7.482
3.08.02	Diferido	-18.841	-64.848	-11.510	-29.213
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	92.675	269.730	39.923	123.631
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	92.675	269.730	39.923	123.631
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	58.468	180.188	27.309	80.235
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	34.207	89.542	12.614	43.396
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,76505	2,46667	0,51476	1,51299
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,76505	2,46667	0,51476	1,51299

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2010 à 30/09/2010	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	92.675	269.730	39.923	123.631
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	92.675	269.730	39.923	123.631
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	58.468	180.188	27.309	80.235
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	34.207	89.542	12.614	43.396

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	124.399	73.841
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	134.912	91.283
6.01.01.01	Lucro liquido do periodo	269.730	123.631
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	1.105	885
6.01.01.03	Custo residual dos ativos imobilizados baixados	0	55
6.01.01.04	Receita de aluguel a faturar	-2.903	-3.461
6.01.01.05	Prov.(reversão) da provisão para créditos de liquidação duvidosa	1.342	-430
6.01.01.06	Prov.(reversão) para riscos civeis, tributários, trabalhistas e previdenciarios	-956	-1.096
6.01.01.07	Provisão para remuneração variavel	417	1.547
6.01.01.08	Impostos de renda e contribuição social diferidos	64.848	29.213
6.01.01.09	Encargos financeiros sobre emprestimos e financiamentos	13.337	12.728
6.01.01.10	Juros, variações cambiais sobre operações de mutuos	2.661	-3.450
6.01.01.11	Variação do valor justo de propriedade para investimentos	-208.185	-66.307
6.01.01.12	Equivalência patrimonial	-6.484	-2.032
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-10.513	-17.442
6.01.02.01	Aplicações financeiras vinculadas	-1.188	114
6.01.02.02	Contas a Receber	2.892	8.596
6.01.02.03	Emprestimos aos condominios	155	-139
6.01.02.04	Impostos a recuperar	-7.343	-2.278
6.01.02.05	Adiantamentos a fornecedores	183	55
6.01.02.06	Despesas antecipadas	-408	-26
6.01.02.07	Depositos judiciais	-97	-326
6.01.02.08	Outros	1.860	-3.571
6.01.02.09	Pessoal, encargos, beneficios sociais e prêmio	1.455	-750
6.01.02.10	Fornecedores nacionais	-5.942	-3.094
6.01.02.11	Impostos a recolher	408	-931
6.01.02.12	Estrutura tecnica	7.369	296
6.01.02.13	Outras obrigações	4.152	641
6.01.02.14	Juros pagos	-14.009	-16.029
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-200.901	-82.904
6.02.01	Aquisição ou construção de propriedades de investimentos	-199.381	-81.282
6.02.02	Aquisição de imobilizado	-1.482	-1.734
6.02.03	Aumento de intangivel	-288	-226
6.02.05	Dividendos recebidos	250	338
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	455.001	-27.908
6.03.01	Aumento de capital	465.021	0
6.03.02	Captação de emprestimos e financiamentos	125.593	25.279
6.03.03	Emprestimos e Financiamentos pagos - Principal	-3.118	-34.000
6.03.04	Rendimentos distribuidos dos fundos imobiliarios - minoritários	0	3.556
6.03.05	Custos com captação de recursos	-28.131	-20.552
6.03.06	Partes relacionadas	-77.057	-2.191
6.03.07	Dividendos pagos	-2.939	0
6.03.08	Gastos com emissão de ações	-24.368	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	378.499	-36.971
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	61.566	86.252
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	440.065	49.281

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	532.845	96.198	648.344	0	0	1.277.387	394.410	1.671.797
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	532.845	96.198	648.344	0	0	1.277.387	394.410	1.671.797
5.04	Transações de Capital com os Sócios	465.021	-16.083	0	0	0	448.938	-29.396	419.542
5.04.01	Aumentos de Capital	465.021	0	0	0	0	465.021	0	465.021
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-16.083	0	0	0	-16.083	0	-16.083
5.04.08	Dividendos Destinados na Operação dos Fundos de Investimentos	0	0	0	0	0	0	-29.396	-29.396
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	180.188	0	180.188	89.542	269.730
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	180.188	0	180.188	89.542	269.730
5.07	Saldos Finais	997.866	80.115	648.344	180.188	0	1.906.513	454.556	2.361.069

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	529.784	90.817	512.089	0	0	1.132.690	359.719	1.492.409
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	529.784	90.817	512.089	0	0	1.132.690	359.719	1.492.409
5.04	Transações de Capital com os Sócios	732	1.052	0	0	0	1.784	-25.347	-23.563
5.04.01	Aumentos de Capital	732	1.052	0	0	0	1.784	-1.784	0
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.500	0	0	0	-1.500	0	-1.500
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	1.500	0	0	0	1.500	0	1.500
5.04.08	Dividendos Destinados na Operação dos Fundos de Investimentos	0	0	0	0	0	0	-27.119	-27.119
5.04.09	Adiantamento para Futro Aumento de Capital	0	0	0	0	0	0	3.556	3.556
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	80.235	0	80.235	43.396	123.631
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	80.235	0	80.235	43.396	123.631
5.07	Saldos Finais	530.516	91.869	512.089	80.235	0	1.214.709	377.768	1.592.477

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
7.01	Receitas	-591.283	-328.451
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	-170.292	-143.905
7.01.02	Outras Receitas	-422.333	-184.116
7.01.02.01	Variação do valor justo de propriedades para investimento	-208.185	-66.307
7.01.02.02	Receitas relativas a construção de propriedades para investimentos e imobilizado	-213.234	-114.967
7.01.02.03	Outras receitas	-914	-2.842
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	1.342	-430
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	231.402	140.292
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	12.046	16.890
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	6.122	8.435
7.02.04	Outros	213.234	114.967
7.02.04.01	Custo de contrução de propriedades para investimento e imobilizado	213.234	114.967
7.03	Valor Adicionado Bruto	-359.881	-188.159
7.04	Retenções	1.105	885
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	1.105	885
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-358.776	-187.274
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-37.539	-13.062
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-6.484	-2.032
7.06.02	Receitas Financeiras	-31.055	-11.030
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-396.315	-200.336
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-396.315	-200.336
7.08.01	Pessoal	-14.126	-10.932
7.08.01.01	Remuneração Direta	-12.027	-9.357
7.08.01.02	Benefícios	-1.316	-1.081
7.08.01.03	F.G.T.S.	-783	-494
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-94.362	-47.988
7.08.02.01	Federais	-91.810	-45.890
7.08.02.03	Municipais	-2.552	-2.098
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	-18.097	-17.785
7.08.03.02	Aluguéis	-2.056	-2.047
7.08.03.03	Outras	-16.041	-15.738
7.08.03.03.01	Despesas Financeiras	-16.041	-15.738
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-269.730	-123.631
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-180.188	-80.235
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-89.542	-43.396

SONAE SIERRA BRASIL

Earnings Release 3T11



Relações com Investidores

Carlos Alberto Correa

Diretor de Relações com Investidores

Murilo Hyai

Gerente de Relações com Investidores

Eduardo Pinotti de Oliveira

Analista de Relações com Investidores

Website:

www.sonaesierrabrasil.com.br/ri

Email:
ribrasil@sonaesierra.com

Tel:
+55 (11) 3371-4188

TELECONFERÊNCIAS 3T11

Português

9 de novembro de 2011

10h00 (horário de Brasília)

7h00 (horário de Nova York)

Tel: (55 11) 2188-0155

Código: Sonae Sierra Brasil

Inglês

9 de novembro de 2011

11h00 (horário de Brasília)

8h00 (horário de Nova York)

Tel: (1 412) 317-6776

Código: Sonae Sierra Brasil

SONAE SIERRA BRASIL ANUNCIA EBITDA AJUSTADO DE R$41,1 MILHÕES NO 3T11, UM AUMENTO DE 22,9% EM RELAÇÃO AO 3T10

São Paulo, 8 de novembro de 2011 – A Sonae Sierra Brasil S.A. (BM&FBovespa: SSBR3), uma das maiores incorporadoras, proprietárias e administradoras de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre de 2011 (3T11).

Destaques

- A receita líquida aumentou 21,2%, totalizando R$54,8 milhões no 3T11, em comparação a R$45,2 milhões em 3T10.
- O EBITDA ajustado totalizou R$41,1 milhões no 3T11, um aumento de 22,9% em relação ao 3T10. A margem EBITDA ajustada alcançou 75,1% no 3T11.
- O FFO ajustado totalizou R$43,2 milhões, um aumento de 81,1% em relação ao 3T10. A margem FFO ajustado alcançou 78,9% no 3T11.
- O aluguel nas mesmas lojas (SSR) atingiu, novamente, um forte crescimento de dois dígitos (13,0%) no 3T11 e as vendas nas mesmas lojas (SSS) aumentaram 7,3%.
- O lucro líquido total atribuível aos acionistas da Companhia aumentou 114,1% para R$58,5 milhões no 3T11, contra R$27,3 milhões no mesmo período de 2010.
- Em setembro, a Companhia iniciou a construção do Passeio das Águas Shopping em Goiânia, que tem inauguração prevista para o segundo semestre de 2013.
- Ainda em setembro, a Sonae Sierra Brasil inaugurou a expansão do Shopping Campo Limpo, adicionando 2,5 mil m^2 de ABL e 18 novas lojas para o shopping.

SONAE SIERRA BRASIL

Earnings Release 3T11

Indicadores Financeiros (R$ milhões)	3T11	3T10	Var. %	9M11	9M10	Var. %
Receita Líquida	54,8	45,2	21,2%	157,7	132,9	18,7%
EBITDA	40,6	33,0	23,2%	119,3	97,6	22,3%
Margem EBITDA	*74,2%*	*73,0%*	*+123 bps*	*75,7%*	*73,4%*	*+223 bps*
EBITDA Ajustado	41,1	33,5	22,9%	119,8	100,1	19,7%
Margem EBITDA Ajustado	*75,1%*	*74,1%*	*+103 bps*	*76,0%*	*75,3%*	*+65 bps*
FFO	42,7	23,4	82,9%	121,5	85,4	42,3%
Margem FFO	*78,0%*	*51,7%*	*+2.632 bps*	*77,1%*	*64,3%*	*+1.280 bps*
FFO Ajustado	43,2	23,9	81,1%	122,0	87,9	38,8%
Margem FFO Ajustado	*78,9%*	*52,8%*	*+2.613 bps*	*77,4%*	*66,2%*	*+1.124 bps*
NOI	51,7	41,1	25,9%	150,3	124,2	21,0%
Margem NOI	*94,4%*	*90,9%*	*+356 bps*	*95,3%*	*93,5%*	*+182 bps*

Indicadores Operacionais	3T11	3T10	Var. %	9M11	9M10	Var. %
ABL Total (mil m^2)	353,0	343,4	2,8%	353,0	343,4	2,8%
ABL Própria (mil m^2)	204,6	200,2	2,2%	204,6	200,2	2,2%
Número de Shoppings	10,0	10,0	0,0%	10,0	10,0	0,0%
Vendas (R$ milhões)	936,9	851,2	10,1%	2.712	2.426	11,8%
Vendas/m^2 (méd. mensal)	942,5	871,1	8,2%	905,8	828,6	9,3%
Ocupação	97,4%	98,4%	*-100 bps*	97,4%	98,4%	*-100 bps*
Custo de Ocupação (% Vendas)	9,5%	9,1%	*+36 bps*	9,4%	9,4%	*+7 bps*
SSS/m^2	949,0	884,1	7,3%	927,5	853,1	8,7%
SSS/m^2 - Satélites	1.465,2	1.346,8	8,8%	1.415,6	1.280,1	10,6%
SSS/m^2 - Âncoras	739,4	699,7	5,7%	727,6	684,0	6,4%
SSS/m^2 - Lazer	234,4	226,9	3,3%	216,5	199,5	8,5%
SSR/m^2	54,7	48,4	13,0%	52,7	46,9	12,4%
SSR/m^2 - Satélites	106,1	94,0	12,9%	103,1	91,5	12,7%
SSR/m^2 - Âncoras	21,8	19,3	13,0%	21,0	18,9	11,1%
SSR/m^2 - Lazer	22,4	19,8	13,1%	20,3	18,0	12,8%
Pagamentos em Atraso (25 dias)	2,9%	2,6%	*+28 bps*	2,5%	2,9%	*-35 bps*



COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Sonae Sierra Brasil continuou apresentando robustos indicadores financeiros e operacionais no 3T11.

Novamente, nosso aluguel nas mesmas lojas atingiu um forte crescimento de dois dígitos (13,0%) em relação ao 3T10, influenciado pelos ajustes inflacionários e altos *leasing spreads* nas renovações de contratos. As vendas nas mesmas lojas subiram 7,3% no 3T11 e as vendas em nossos shopping centers totalizaram R$936,9 milhões, um aumento de 10,1% em relação ao mesmo período do ano passado.

A receita líquida consolidada da Companhia totalizou R$54,8 milhões, um acréscimo de 21,2% em relação ao 3T10, enquanto o EBITDA ajustado consolidado aumentou 22,9% em relação ao mesmo período do ano passado, totalizando R$41,1 milhões, com a margem EBITDA ajustada de 75,1% no 3T11, comparado a 74,1% no 3T10. O FFO ajustado consolidado totalizou R$43,2 milhões no 3T11, um aumento significativo de 81,1% em relação ao 3T10, acompanhado de uma margem de 78,9% da receita líquida, contra 52,8% no 3T10. Continuamos a nos beneficiar do bom desempenho do nosso portifólio, com baixos níveis de vacância e fortes reajustes nos aluguéis, bem como da maturação de nossos shopping centers, especialmente o Manauara Shopping em Manaus, e do crescimento das receitas de estacionamento e *key money*. O lucro líquido atribuível aos acionistas atingiu R$58,5 milhões no trimestre, contra R$27,3 milhões no mesmo período do ano passado. Esse aumento deve-se principalmente ao desempenho positivo do nosso portfólio e aos ganhos de avaliação em propriedades para investimento no 3T11.

Em termos de desenvolvimento de novos projetos e expansões, a Companhia continua executando os planos anunciados anteriormente, com a construção do Uberlândia Shopping em Uberlândia (MG) e do Boulevard Londrina Shopping em Londrina (PR), assim como a expansão do Shopping Metrópole em São Bernardo do Campo (SP), que prevemos inaugurar no final de novembro. Em setembro a Sonae Sierra Brasil iniciou a construção do Passeio da Águas Shopping em Goiânia (GO), que possui previsão de inauguração para o segundo semestre de 2013. Também em setembro, inauguramos com sucesso a expansão do Shopping Campo Limpo, em São Paulo (SP).

Continuamos buscando oportunidades que adicionem valor para os acionistas e agreguem qualidade a nosso portfólio, focando no desenvolvimento de shopping centers em mercados que apresentem desequilíbrio entre oferta e demanda de ABL e tendo a classe média como público-alvo. Estamos comprometidos em fazer de nossos shoppings os dominantes em seus respectivos mercados. Permanecemos confiantes em nossa estratégia e nas perspectivas de oportunidades de crescimento.

A Administração

DESTAQUES FINANCEIROS

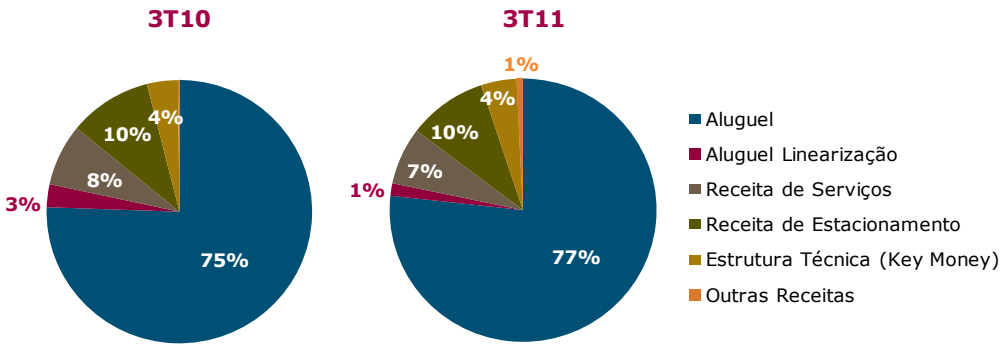
Demonstrações Financeiras Consolidadas

As informações financeiras e operacionais abaixo são baseadas nas demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* – IASB, e correspondem à comparação dos resultados obtidos no 3T11 com o mesmo período do ano anterior, também ajustado ao novo padrão contábil. Portanto, as demonstrações financeiras consolidadas incluem 100% dos resultados do Parque D. Pedro Shopping (apesar de a Sonae Sierra Brasil deter uma participação de 51% no empreendimento).

Receita Bruta

A receita bruta da Sonae Sierra Brasil totalizou R$59,2 milhões no 3T11, um aumento de 20,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. O incremento na receita foi impulsionado pelo crescimento na receita de aluguel, que totalizou R$45,5 milhões no 3T11, um aumento de 22,4% em relação ao 3T10 devido à combinação de fortes *leasing spreads*, ajustes de inflação e baixa vacância. Outro destaque foi o aumento significativo na receita de estacionamento, que totalizou R$5,7 milhões no 3T11, 14,0% acima do valor registrado no mesmo período do no passado. A receita de serviços aumentou para R$4,1 milhões no 3T11, contra R$3,7 milhões no 3T10, um aumento de 11,2% devido principalmente a receitas mais altas de taxas de corretagem e administração. A receita com estrutura técnica (*key money*) também registrou aumento significante de 37,6%, de R$1,9 milhões no 3T10 para R$2,6 milhões no 3T11, influenciado por maiores atividades relacionados com as expansões inauguradas no período.

Composição da Receita Bruta



Receita Bruta (R$ mil)	3T11	3T10	Var. %	9M11	9M10	Var. %
Aluguel	45.456	37.149	22,4%	130.490	109.044	19,7%
Aluguel Linearização	910	1.374	-33,8%	2.903	3.791	-23,4%
Receita de Serviços	4.146	3.728	11,2%	12.236	10.706	14,3%
Receita de Estacionamento	5.688	4.988	14,0%	17.180	12.684	35,4%
Estrutura Técnica (Key Money)	2.561	1.862	37,5%	7.482	7.680	-2,6%
Outras Receitas	470	77	510,4%	915	384	138,2%
Total	**59.231**	**49.178**	**20,4%**	**171.206**	**144.289**	**18,7%**

Custos e Despesas

Os custos e despesas totalizaram R$15,4 milhões no 3T11, um aumento de 20,1% em relação ao 3T10.

Os custos e despesas foram impactados principalmente pelas variações com os serviços externos, nomeadamente serviços de estacionamento e com maiores gastos com auditoria de vendas dos lojistas. Gastos com honorários advocatícios não recorrentes também aumentaram neste trimestre.

Os custos e despesas totais também foram influenciados pelas variações com provisão para créditos de liquidação duvidosa, que resultaram num resultado líquido negativo no valor de R$1,0 milhão no 3T11, comparado com uma receita (reversão) de R$197 mil no 3T10.

Custos pré-operacionais associados com a busca por novos projetos também contribuíram para o aumento dos custos e despesas no 3T11.

Em contrapartida, continuamos vendo menores custos de ocupação menores e acordos contratuais com lojistas, que decresceram 17,6% no 3T11.

Custos e Despesas (R$ mil)	3T11	3T10	Var. %	9M11	9M10	Var. %
Depreciações e amortizações	343	350	-2,0%	1.105	885	24,9%
Pessoal	6.359	6.687	-4,9%	19.245	16.568	16,2%
Serviços externos	3.668	1.851	98,2%	7.826	10.008	-21,8%
Custo de ocupação (lojas vagas)	915	971	-5,8%	2.740	3.214	-14,7%
Custos de acordos contratuais com lojistas	532	784	-32,1%	1.143	1.359	-15,9%
Constituição (reversão) da provisão para créditos de liquidação duvidosa	1.010	(197)	N/A	1.342	(430)	N/A
Aluguel	715	778	-8,1%	2.056	2.047	0,4%
Viagens	430	328	31,1%	1.043	921	13,2%
Outros	1.429	1.266	12,9%	4.333	3.656	18,5%
Total	**15.401**	**12.818**	**20,1%**	**40.833**	**38.228**	**6,8%**
Classificado como:						
Custos dos aluguéis e dos serviços prestados	9.753	11.079	-12,0%	27.956	25.936	7,8%
Despesas operacionais	5.647	1.739	224,7%	12.877	12.292	4,8%
Total	**15.401**	**12.818**	**20,1%**	**40.833**	**38.228**	**6,8%**

Nota: Para fins comparativos algumas despesas com serviços externos foram reclassificadas de outras despesas no 3T10.

Variações no Valor Justo de Propriedades para Investimento

A Sonae Sierra Brasil adotou os padrões contábeis de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) e a Companhia avalia suas propriedades para investimento pelo valor justo de mercado. Portanto, os ganhos e as perdas resultantes de mudanças no valor justo de mercado de propriedades são registrados na conta Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento, que totalizou R$65,3 milhões no 3T11, contra R$28,1 milhões no 3T10. O aumento reflete a melhor avaliação do portfólio, considerando o crescimento do NOI, o desempenho positivo dos indicadores operacionais e o redesenvolvimento/ expansão da ABL dos shoppings existentes. Ao final do 3T11, o valor das Propriedades para Investimento totalizou R$2,6 bilhões.

Resultado Financeiro Líquido

O resultado financeiro líquido consolidado no 3T11 foi uma receita financeira líquida de R$7,3 milhões, comparada a uma despesa financeira líquida de R$6,9 milhões no 3T10. Esta variação é explicada principalmente pelo aumento substancial dos juros de aplicações financeiras no 3T11, dado a posição de caixa líquido e variações cambiais, que representaram uma receita no 3T11 frente a uma despesa no 3T10.

Resultado Financeiro Líquido (R$ mil)	3T11	3T10	Var. %	9M11	9M10	Var. %
Receitas (Despesas) Financeiras:						
Juros de aplicações financeiras	11.533	670	1621,4%	28.964	3.089	837,7%
Juros sobre operações de mútuo	-	(1.277)	-100,0%	(400)	(2.881)	-86,1%
Juros ativos	246	770	-68,1%	803	1.138	-29,4%
Variações monetárias e cambiais	19	(3.406)	N/A	(2.015)	6.331	N/A
Juros de empréstimos e financiamentos	(4.573)	(4.035)	13,3%	(13.337)	(12.728)	4,8%
Outras	115	295	-61,1%	999	343	191,2%
Resultado Financeiro Total – Líquido	**7.340**	**(6.983)**	**N/A**	**15.014**	**(4.708)**	**N/A**

Lucro Líquido

O lucro líquido foi de R$92,7 milhões no 3T11, um aumento de 132,1% em relação ao 3T10, significativamente influenciado pela Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento.

Resultado Operacional Líquido (NOI)

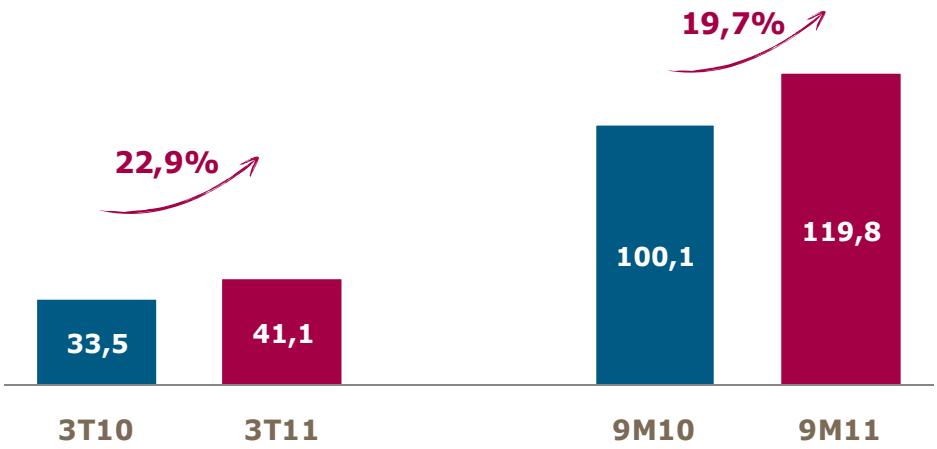
O NOI consolidado totalizou R$51,7 milhões no 3T11, um aumento de 25,9% em relação ao 3T10, refletindo, conforme mencionado acima, o desempenho positivo geral do portfólio.

Net Operating Income - NOI (R$ milhões)	3T11	3T10	Var. %	9M11	9M10	Var. %
Aluguel	46,8	38,6	21,3%	134,3	113,2	18,6%
Estrutura Técnica (Key Money)	2,6	1,9	37,6%	7,5	7,7	-2,6%
Receita de Estacionamento	5,7	5,0	14,0%	17,2	12,7	35,4%
Total Receitas	**55,1**	**45,5**	**21,2%**	**159,0**	**133,6**	**19,0%**
(-) Custos operacinais	(3,4)	(4,4)	-22,7%	(8,7)	(9,4)	-7,0%
NOI	**51,7**	**41,1**	**25,9%**	**150,3**	**124,2**	**21,0%**

EBITDA Ajustado

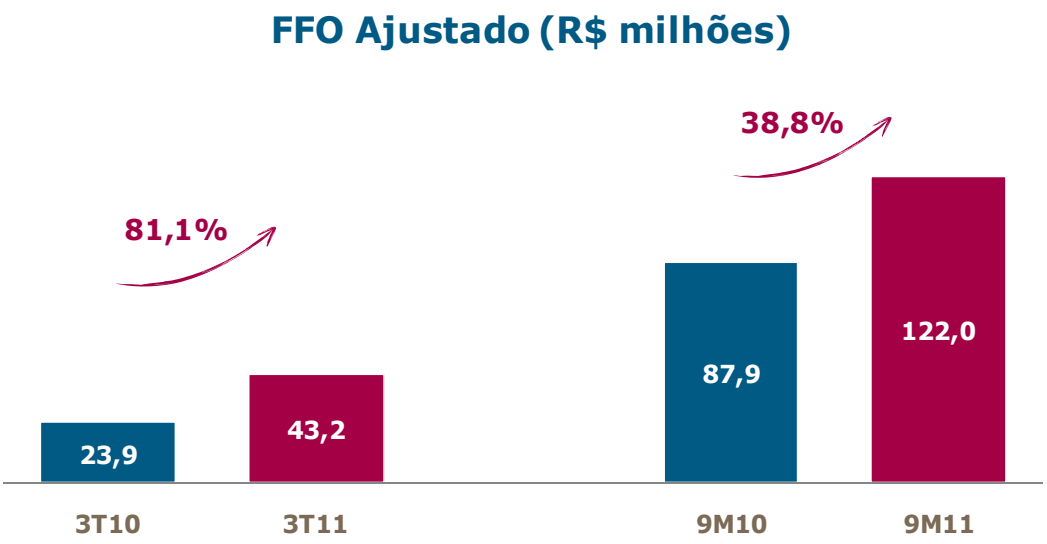
O EBITDA ajustado totalizou R$41,1 milhões no 3T11, um aumento de 22,9% em relação ao 3T10. A margem EBITDA ajustada atingiu 75,1% no 3T11.

EBITDA Ajustado (R$ milhões)



Fluxo de Caixa Operacional (FFO)

O FFO ajustado totalizou R$43,2 milhões no 3T11, um aumento de 81,1% em relação ao 3T10, com uma margem de 78,9% em relação à receita líquida.



A conciliação do lucro operacional antes dos resultados financeiros com o EBITDA, EBITDA ajustado, FFO e FFO ajustado é mostrada abaixo:

Reconciliação do EBITDA Ajustado e FFO Ajustado (R$ milhões)	3T11	3T10	Var. %	9M11	9M10	Var. %
Receita Líquida	**54,8**	**45,2**	**21,2%**	**157,7**	**132,9**	**18,7%**
Lucro operacional antes do resultado financeiro	**109,4**	**61,0**	**79,3%**	**332,4**	**165,0**	**101,4%**
Depreciação e amortização	0,3	0,4	-1,9%	1,1	0,9	24,9%
Ganho com valor justo de propriedades para investimentos	(69,2)	(28,4)	143,2%	(214,2)	(68,3)	213,4%
EBITDA	**40,6**	**33,0**	**23,2%**	**119,3**	**97,6**	**22,3%**
Despesas não recorrentes	0,5	0,5	-	0,5	2,5	-
EBITDA ajustado	**41,1**	**33,5**	**22,9%**	**119,8**	**100,1**	**19,7%**
EBTIDA Margem	**74,2%**	**73,0%**	**+123 bps**	**75,7%**	**73,4%**	**+223 bps**
EBTIDA ajustado Margem	**75,1%**	**74,1%**	**+103 bps**	**76,0%**	**75,3%**	**+65 bps**
EBITDA	**40,6**	**33,0**	**23,2%**	**119,3**	**97,6**	22,3%
Resultado financeiro líquido	7,3	(7,0)	N/A	15,0	(4,7)	N/A
Imposto de renda e contribuição social correntes	(5,2)	(2,6)	99,6%	(12,8)	(7,5)	71,0%
FFO	**42,7**	**23,4**	**82,9%**	**121,5**	**85,4**	**42,3%**
Despesas não recorrentes	0,5	0,5	-	0,5	2,5	-
FFO ajustado	**43,2**	**23,9**	**29,4%**	**122,0**	**87,9**	**38,8%**
FFO Margem	**78,0%**	**51,7%**	**+2.632 bps**	**77,1%**	**64,3%**	**+1.280 bps**
FFO ajustado Margem	**78,9%**	**52,8%**	**+2.613 bps**	**77,4%**	**66,2%**	**+1.124 bps**

Informações Gerenciais

De acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil e com o IFRS, a Companhia consolida 100% do Parque D. Pedro Shopping apesar de deter somente 51% desse shopping. Entretanto, considerando a relevância deste shopping para os resultados da Companhia, preparamos informações gerenciais pró-forma com a consolidação

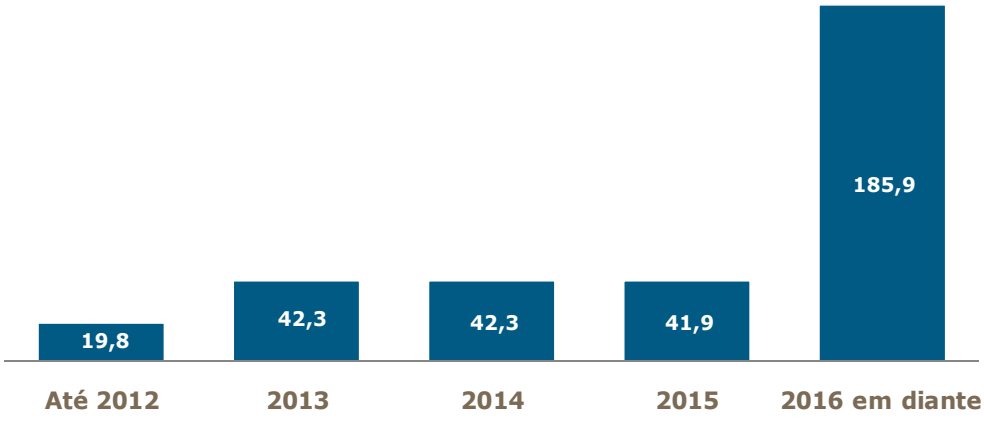
proporcional do Parque D. Pedro. Os principais resultados operacionais de acordo com essa metodologia estão apresentados abaixo:

Reconciliação do EBITDA e FFO *(Considerando 51% do PDP)* (R$ milhões)	3T11	3T10	Var. %	9M11	9M10	Var. %
Receita Líquida	**42,8**	**35,4**	**21,0%**	**123,7**	**103,4**	**19,6%**
Lucro operacional antes do resultado financeiro	**75,5**	**48,5**	**55,5%**	**243,5**	**122,0**	**99,7%**
Depreciação e amortização	0,3	0,4	-1,9%	1,1	0,9	24,9%
Ganho com valor justo de propriedades para investimentos	(45,5)	(24,5)	85,4%	(154,9)	(51,3)	201,9%
EBITDA	**30,4**	**24,4**	**24,6%**	**89,8**	**71,6**	**25,4%**
Despesas não recorrentes	0,5	0,5	0,0%	0,5	2,5	-80,0%
EBITDA ajustado	**30,9**	**24,9**	**24,1%**	**90,3**	**74,1**	**21,9%**
EBTIDA Margem	**70,9%**	**68,8%**	**+204 bps**	**72,6%**	**69,2%**	**+339 bps**
EBTIDA ajustado Margem	**72,0%**	**70,3%**	**+180 bps**	**73,0%**	**71,6%**	**+138 bps**
EBITDA	**30,4**	**24,4**	**24,6%**	**89,8**	**71,6**	**25,4%**
Resultado financeiro líquido	7,1	(7,1)	N/A	14,3	(5,0)	N/A
Imposto de renda e contribuição social correntes	(5,2)	(2,6)	99,6%	(12,8)	(7,5)	71,0%
FFO	**32,2**	**14,6**	**119,9%**	**91,3**	**59,0**	**54,6%**
Despesas não recorrentes	0,5	0,5	0,0%	0,5	2,5	-80,0%
FFO ajustado	**32,7**	**15,1**	**115,9%**	**91,8**	**61,5**	**49,1%**
FFO Margem	**75,1%**	**41,3%**	**+3.376 bps**	**73,8%**	**57,1%**	**+1.670 bps**
FFO ajustado Margem	**76,3%**	**42,8%**	**+3.352 bps**	**74,2%**	**59,5%**	**+1.469 bps**

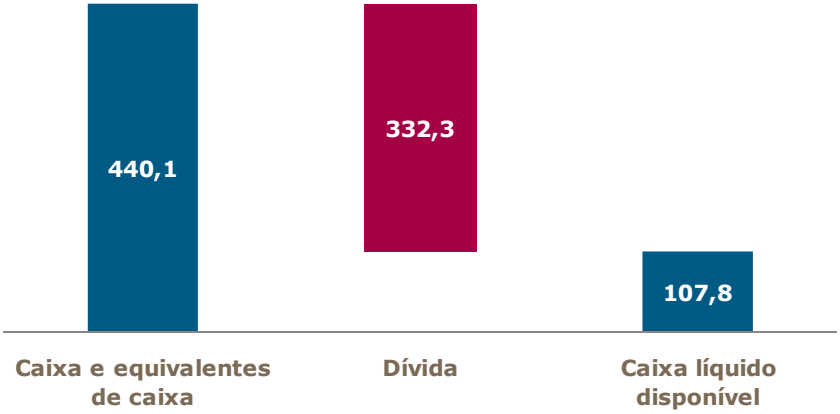
Disponibilidades de Caixa e Endividamento

As disponibilidades, que compreendem caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras, reduziram em R$17,9 milhões, de R$458,0 milhões em 30 de junho de 2011 para R$440,1 milhões em 30 de setembro de 2011, refletindo os investimentos nos projetos da Companhia. A dívida total da Companhia atingiu R$332,3 milhões no 3T11 e o respectivo cronograma de amortização segue abaixo:

Cronograma de Amortização de Empréstimos Bancários (R$ milhões)



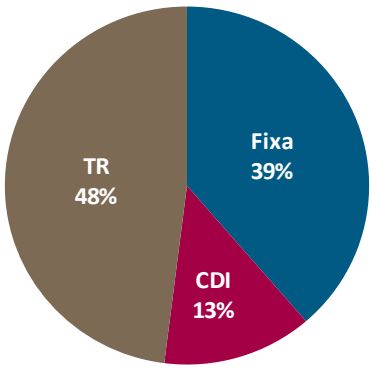
Caixa líquido disponível (R$ milhões)



Considerando a nossa posição de caixa, o perfil de longo prazo de nosso endividamento e o nosso fluxo de caixa operacional, acreditamos que estamos bem posicionados, em termos de capital, para financiar nosso plano de investimento.

Um total de R$128,5 milhões, que corresponde a aproximadamente 39% da dívida total da Companhia, está fixado a uma taxa de juros de 8,5% a.a. (10,0% a.a. com um desconto de 15%) relativos a um empréstimo com o Banco da Amazônia (BASA) para a construção do Manauara Shopping, com vencimento final em 12 anos. O perfil do endividamento de acordo com indexador de taxa de juros no fim do 3T11 era conforme abaixo:

Perfil do Endividamento



A estratégia de alavancagem da Sonae Sierra Brasil é financiar os projetos *greenfield* e expansões com endividamento em média de 50% dos custos totais dos projetos. Os financiamentos para o Uberlândia Shopping, Boulevard Londrina Shopping e para o Passeio das Águas Shopping, em Goiânia, já foram todos contratados.

Considerando os financiamentos contratados pela Companhia, incluindo os montantes que ainda serão sacados, a dívida contratada total foi de R$613,5 milhões ao final do 3T11, com um custo médio de 11,7%.

Financiamentos contratados	Montante Comprometido (R$ milhões)	Duração (anos)	Taxa	Saldo em 30/09/11 (R$ milhões)
Capital de Giro	20	5	CDI + 2,85%	19
Capital de Giro	27	6	CDI + 3,30%	26
Manauara Shopping	112	12	8,50%	128
Metrópole Shopping - Expansão I	53	8	TR + 10,30%	53
Uberlândia Shopping	81	15	TR + 11,30%	59
Boulevard Londrina Shopping	120	15	TR + 10,90%	47
Passeio das Águas Shopping	200	12	TR + 11,00%	0
Total	614			332
Média		12,1	11,70%	

*Considerando LTM TR a 1,21% a.a. e CDI a 11,88% a.a. em 30/09/2011

DESEMPENHO DE VENDAS DOS SHOPPING CENTERS

As vendas nos dez shoppings em operação de nosso portfólio totalizaram R$936,9 milhões no 3T11, um aumento de 10,1% em relação ao 3T10. Considerando a participação correspondente da Companhia em cada um dos dez shoppings (incluindo 20% do Campo Limpo Shopping e 51% do Parque D. Pedro Shopping), as vendas atingiram R$546,1 milhões no 3T11, um aumento de 11,7% em relação ao 3T10.

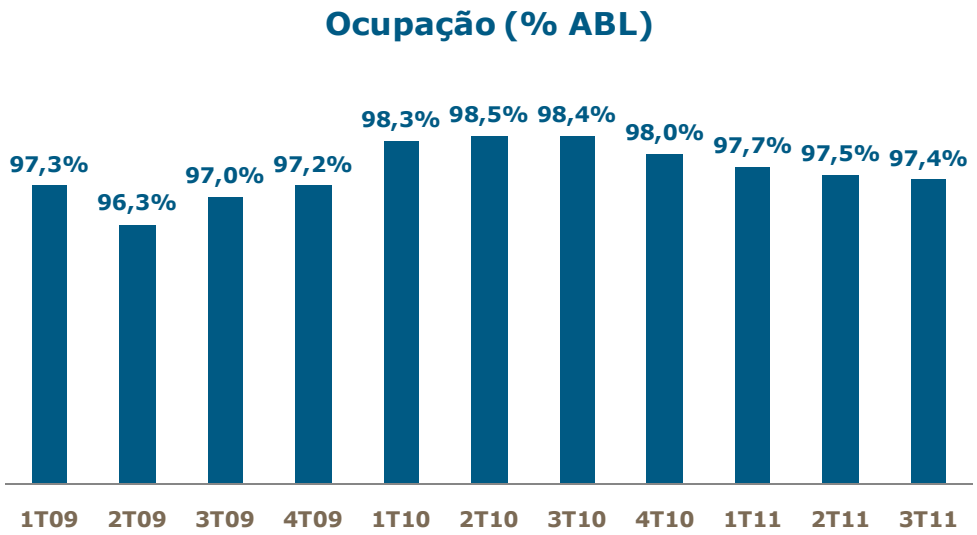
Os shoppings que apresentaram o melhor desempenho no 3T11 em termos de crescimento de vendas foram, novamente, o Manauara Shopping, Franca Shopping e Tivoli Shopping, com aumentos nas vendas de 19,6%, 17,0% e 15,3%, respectivamente. O crescimento robusto registrado pelo Manauara Shopping pode ser atribuído principalmente ao acelerado processo de maturação, enquanto o Franca Shopping e o Tivoli Shopping foram impactados positivamente pelo aumento das vendas, particularmente em algumas lojas âncoras e cinemas nestes shoppings.

DESTAQUES OPERACIONAIS

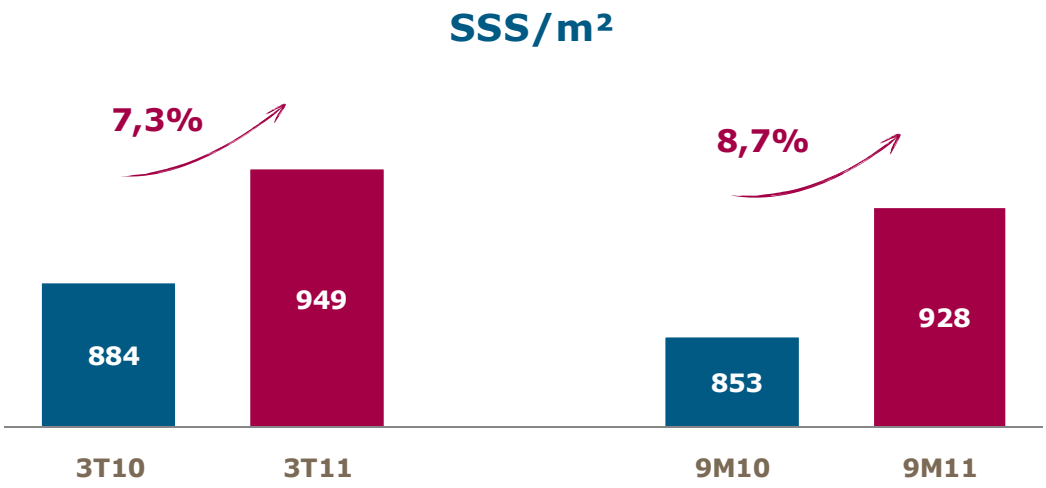
Os indicadores operacionais da Sonae Sierra Brasil no 3T11 mantiveram a tendência de crescimento dos trimestres anteriores. A taxa de ocupação em nossos shoppings foi de 97,4% da ABL no 3T11, enquanto o aluguel nas mesmas lojas (SSR) novamente atingiu um crescimento de dois dígitos, com um aumento significativo de

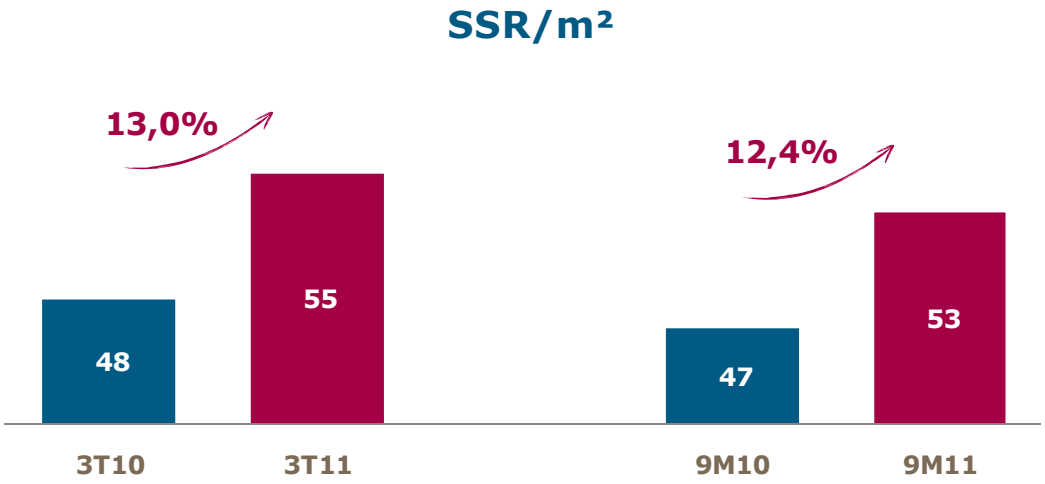
13,0% em relação ao 3T10, e as vendas nas mesmas lojas (SSS) registraram um crescimento de 7,3% em relação ao mesmo período no ano passado.

Taxa de Ocupação



Vendas nas Mesmas Lojas e Aluguel nas Mesmas Lojas (em R$)





DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

A Sonae Sierra Brasil S.A. é uma companhia especialista no negócio de shopping centers que conta com o *expertise* de sua administração e de seus acionistas controladores internacionais: o grupo europeu Sonae Sierra e o *REIT* norte-americano DDR Corp. (NYSE: DDR), ambas as companhias com vasta experiência no desenvolvimento, propriedade e administração de shopping centers.

Somos uma das maiores incorporadoras, proprietárias e administradoras de shopping centers no Brasil. Por meio de nosso modelo de negócios integrado, trabalhamos com todas as fases do negócio, incluindo o desenvolvimento, a administração de propriedades, a comercialização, e a administração de ativos e serviços de marketing.

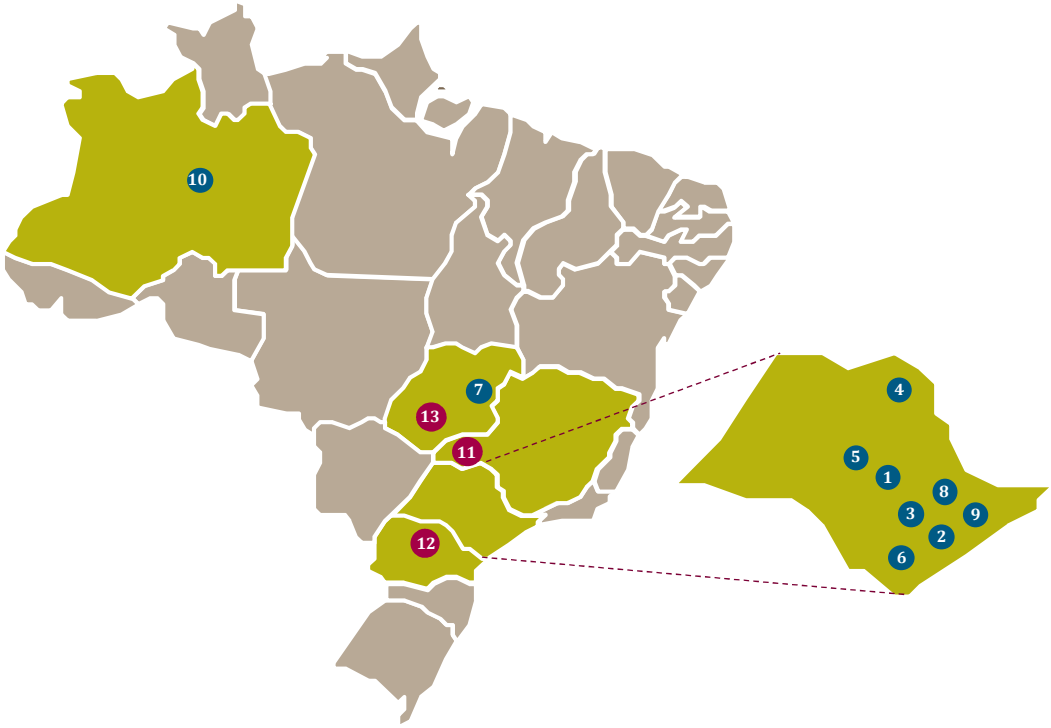
Detemos o controle da maioria dos shopping centers do nosso portfólio e administramos todos eles. Em 30 de setembro de 2011, tínhamos uma participação média ponderada de 57,9% nos dez shopping centers em operação, representando 204,6 mil m^2 de ABL própria e controle de seis dos dez shopping centers.

NOSSO PORTFÓLIO

Nosso portfólio compreende dez shopping centers em operação. Além disso, estamos desenvolvendo três novos shopping centers em três grandes cidades do Brasil: (i) Uberlândia, a segunda cidade mais populosa do estado de Minas Gerais; (ii) Londrina, a segunda maior cidade no estado do Paraná; e (iii) Goiânia, a capital de Goiás. Essas três cidades são importantes centros dos setores de agronegócio e serviços e têm registrado forte crescimento demográfico e econômico. A escolha dessas cidades para o desenvolvimento de novos shopping centers se enquadra em nossa estratégia de crescimento por meio de shopping centers potencialmente dominantes em seus mercados de atuação, com renda per capita e densidade populacional que atendem às

nossas exigências. Estimamos que a ABL combinada desses três shopping centers seja de aproximadamente 171,8 mil m^2.

O mapa abaixo mostra a localização dos nossos shoppings. Todos os números relacionados à ABL e à participação da Companhia são baseados no fim de setembro de 2011, exceto quando indicado de outra forma:



	Shopping Centers em Operação	Cidade	Estado	Lojas	ABL (mil m^2)	Participação	ABL Própria (mil m^2)	Índice de ocupação por área (%)
1	Parque D. Pedro	Campinas	SP	402	121,1	51,0%	61,8	94,9%
2	Boavista Shopping	São Paulo	SP	148	16,0	100,0%	16,0	97,1%
3	Penha Shopping	São Paulo	SP	196	29,6	73,2%	21,7	98,5%
4	Franca Shopping	Franca	SP	103	18,1	67,4%	12,2	99,8%
5	Tivoli Shopping	Santa Barbara d'Oeste	SP	146	22,1	30,0%	6,6	97,5%
6	Metrópole Shopping*	São Bernardo do Campo	SP	151	25,1	100,0%	25,1	99,5%
7	Pátio Brasil	Brasília	DF	234	28,8	10,4%	3,0	98,1%
8	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	217	23,0	30,0%	6,9	100,0%
9	Campo Limpo Shopping	São Paulo	SP	144	22,4	20,0%	4,5	99,5%
10	Manauara Shopping	Manaus	AM	232	46,8	100,0%	46,8	99,0%
	Total			**1.973**	**353,0**	**57,9%**	**204,6**	**97,4%**

* Inclui área de 5.161 m^2 atualmente reservada para expansão do shopping

	Projetos em Desenvolvimento	Cidade	Estado	ABL (Mil m^2)	Participação	Inauguração Prevista
11	Uberlândia Shopping	Uberlândia	MG	45,3	100,0%	1T12
12	Boulevard Londrina Shopping**	Londrina	PR	47,8	84,5%	2S12
13	Passeio das Águas Shopping	Goiânia	GO	78,1	100,0%	2S13
	Total			**171,2**	**95,7%**	

** Participação considerando que o parceiro exerça na totalidade seus direitos no projeto



NOSSA ESTRATÉGIA

Nossa estratégia tem como foco a rentabilidade, aumentando nosso portfólio e mantendo nossa posição como uma das maiores incorporadoras, proprietárias e administradoras de shopping centers no Brasil, buscando oferecer retornos superiores aos nossos acionistas, de forma sustentável e responsável. Pretendemos atingir nossas metas dando segmento à implementação das seguintes estratégias:

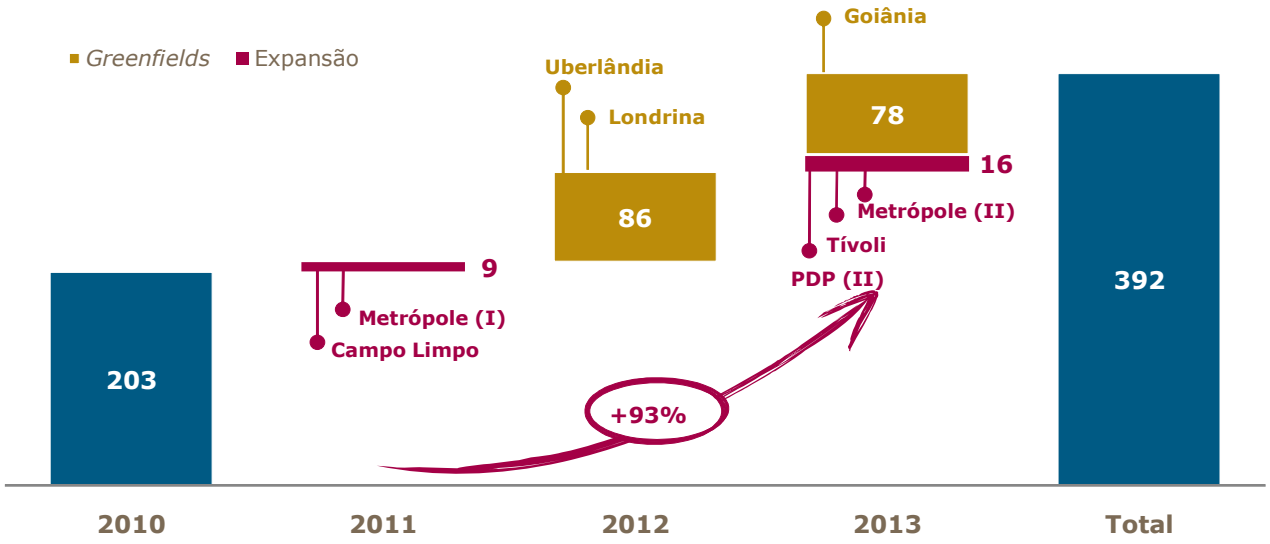
Foco na criação de valor por meio do crescimento orgânico. Nossa estratégia de crescimento é baseada em duas fontes principais: (i) desenvolvimento de shopping centers dominantes que são capazes de estabelecer e manter uma posição competitiva sólida com base em certos fatores, como densidade populacional, poder aquisitivo dos clientes em potencial e demanda reprimida; e (ii) expansão e/ou reforma de shopping centers existentes com a inclusão de novos lojistas, características e atributos que aumentem suas respectivas participações de mercado.

Aquisição de participações adicionais em propriedades. Planejamos analisar aquisições seletivas a preços razoáveis de participações adicionais nos shopping centers que já fazem parte do nosso portfólio. Em paralelo, e sempre que surgirem oportunidades que se enquadrem na nossa estratégia, analisaremos aquisições a preços atraentes de participações majoritárias em shopping centers que não fazem parte de nosso portfólio, ou no mínimo uma participação estratégica que nos permita eventualmente adquirir o controle e garantir a administração da propriedade.

PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

A Sonae Sierra Brasil possui atualmente sete projetos em desenvolvimento, sendo três projetos *greenfield* e quatro expansões, os quais devem aumentar nossa ABL própria em aproximadamente 93% para 392 mil m^2 até 2013. Vale notar que esse crescimento substancial inclui somente aqueles projetos que já estão em nosso *pipeline* não contemplando projetos futuros que ainda não foram anunciados.

Crescimento da ABL própria (em milhares de m²)



NOVOS PROJETOS (*GREENFIELD*)

A estratégia da Sonae Sierra Brasil é desenvolver projetos *greenfield* que tenham potencial para se tornar os shopping centers dominantes em suas regiões. Diante desta estratégia, temos três novos projetos em nossa carteira. O Uberlândia Shopping e o Boulevard Londrina Shopping já se encontram em construção e a construção do Passeio das Águas Shopping (em Goiânia) foi iniciada em setembro de 2011.

Uberlândia Shopping: Localizado em Uberlândia, no estado de Minas Gerais, sua inauguração tem previsão para o 1T12. No terceiro trimestre de 2011, revisamos a estimativa para a ABL de 43,6 mil m^2 para 45,3 mil m^2, a fim de atender a demandas de alguns lojistas. Aproximadamente 89% da ABL estava locada em 30 de setembro de 2011.

Em outubro, o Uberlândia Shopping recebeu dois certificados simultaneamente, o ISSO 14001 – o certificado verde – e o OHSAS 18001 (*Occupational Health and Safety Assessment Series*). O Uberlândia Shopping foi o segundo shopping no mundo, e o primeiro nas Américas, a receber os dois prêmios simultaneamente.



Obras do Uberlândia Shopping

Uberlândia Shopping	
Cidade	Uberlândia
Estado	MG
Inauguração Prevista	1T12
ABL (mil m^2)	45,3
Participação SSB	100%
ABL Comercializada	89%
Capex Bruto Incorrido (R$ MM)	151,3



Obras do Uberlândia Shopping

Boulevard Londrina Shopping: As obras do Boulevard Londrina estão em andamento, com expectativa de inauguração no 2H12. Aproximadamente 65% da ABL do shopping estava comercializada aos varejistas ao final do 3T11. O pré-leasing foi afetado pela decisão de uma grande rede do setor de móveis e decoração de rever seu plano estratégico global de crescimento, cancelando lojas previamente anunciadas, incluindo uma loja-âncora no Boulevard Londrina. A loja representava aproximadamente 8% da ABL total do projeto.



Obras do Projeto do Boulevard Londrina

Boulevard Londrina Shopping	
Cidade	Londrina
Estado	PR
Inauguração Prevista	2S12
ABL (mil m^2)	47,8
Participação SSB*	84,5%
ABL Comercializada	65%
Capex Bruto Incorrido (R$ MM)	100,2

* Participação considerando que o parceiro exerça na totalidade seus direitos no projeto



Ilustração do Projeto do Boulevard Londrina

Passeio das Águas Shopping: A construção do Passeio das Águas Shopping, localizado na capital e principal cidade do estado de Goiás, foi iniciada em setembro de 2011 com expectativa de inauguração para o segundo semestre de 2013.



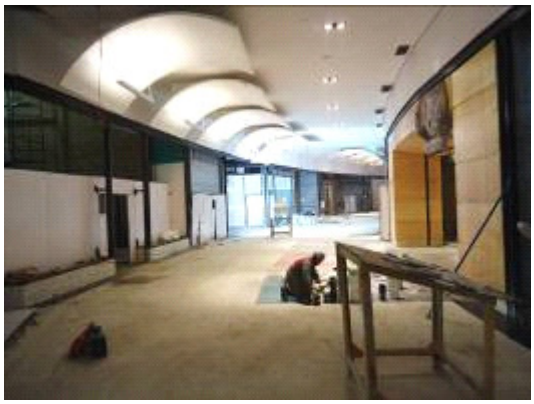
Ilustração do Projeto do Passeio das Águas

Passeio das Águas Shopping	
Cidade	Goiânia
Estado	GO
Inauguração Prevista	2013
ABL (mil m^2)	78,1
Participação SSB	100%
ABL Comercializada	36%
Capex Bruto Incorrido (R$ MM)	50,8

EXPANSÕES

Expansão e Reforma do Shopping Metrópole – Fase I

A revitalização e primeira expansão do Shopping Metrópole está em fase final e possui estimativa de inauguração para novembro de 2011. Todavia, algumas lojas na área de expansão, como o Outback Stakehouse já iniciaram suas operações. A expansão é composta por aproximadamente 8,7 mil m^2 de ABL adicional, da qual 100% já estava comercializada aos varejistas ao final do 3T11, aumentando a ABL total do shopping para 27,4 mil m^2.



Área de expansão do Metrópole



Nova Fachada do Metrópole

Expansão do Campo Limpo

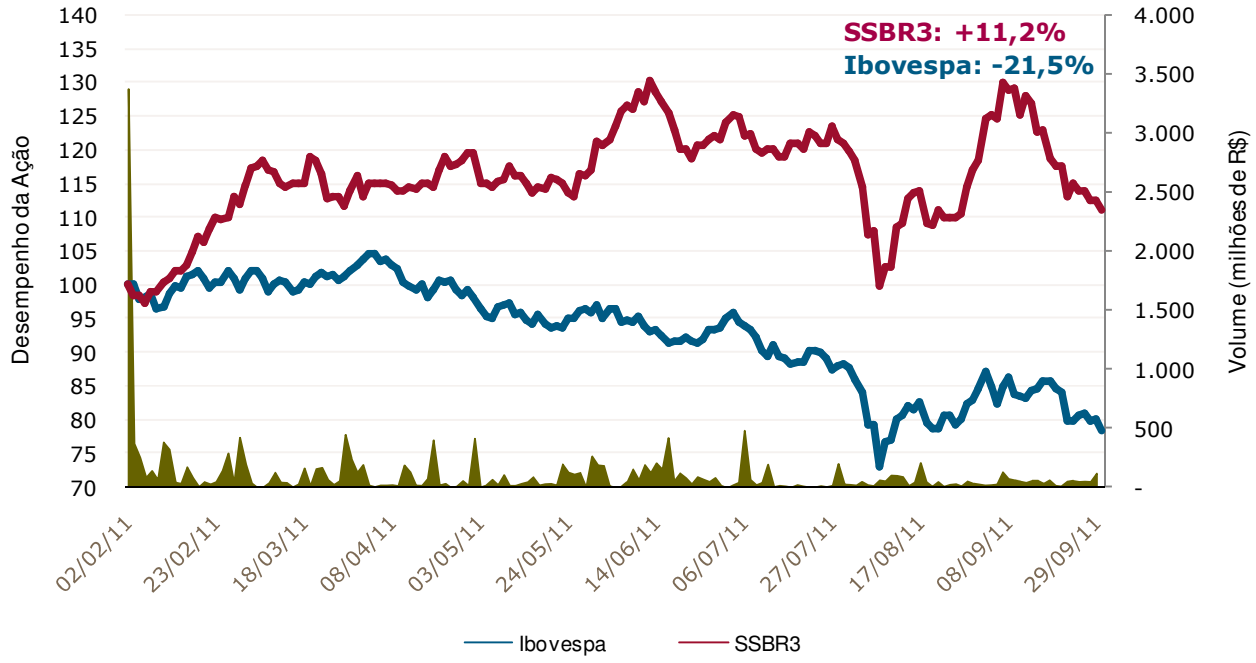
Em setembro, a Sonae Sierra Brasil inaugurou a expansão do Shopping Campo Limpo. A expansão adicionou 2,5 mil m^2 de ABL ao shopping, trazendo 18 novas lojas. A taxa de ocupação desta expansão ao final do 3T11 era de 96% da ABL, correspondendo a apenas uma loja, que eventualmente foi comercializada em Outubro de 2011.



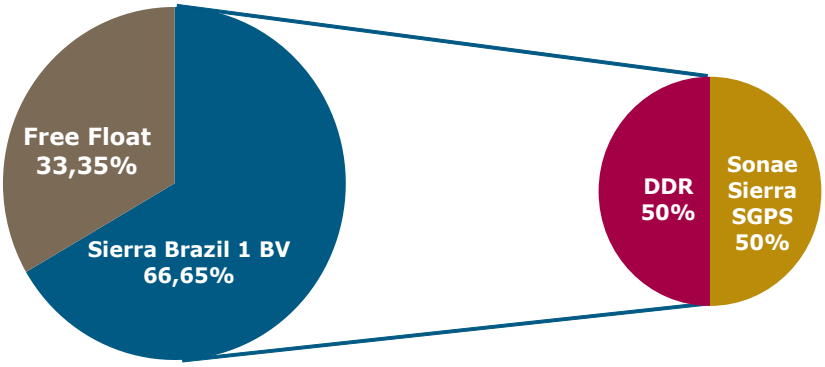
Expansão do Campo Limpo

DESEMPENHO DA AÇÃO

As ações da Sonae Sierra Brasil (BM&FBovespa: SSBR3) fecharam o 3T11 em R$22,23, perda de 8,5% em relação a 30 de junho de 2011. No mesmo período, o Ibovespa caiu 16,2%. Desde o IPO, em fevereiro de 2011, o preço da ação subiu 11,2%, comparada a uma queda de 21,5% do Ibovespa.



Composição Acionária



GLOSSÁRIO

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

CSLL: Contribuição social sobre o lucro líquido.

EBITDA: Lucro operacional antes do resultado financeiro + depreciação e amortização – ganho de valor justo de propriedades para investimento.

EBITDA Ajustado: EBITDA ajustado pelos efeitos de despesas não recorrentes.

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

Fluxo de Caixa Operacional Ajustado (FFO Ajustado): FFO ajustado pelos efeitos de 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.

Resultado Operacional Líquido (NOI): 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&FBOVESPA com regras diferenciadas de governança corporativa determinadas pelo Regulamento do Novo Mercado.

SSR (Aluguel nas Mesmas Lojas): Relação entre o aluguel faturado pela mesma operação no período atual comparado ao período anterior.

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

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



ANEXOS

Balanço Patrimonial Consolidado (R$ mil)	3T11	2T11	Var. %
ATIVO			
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	440.065	458.016	-3,9%
Contas a receber, líquidas	17.507	17.631	-0,7%
Impostos a recuperar	17.002	13.871	22,6%
Despesas antecipadas	583	338	72,5%
Outros créditos	5.559	3.879	43,3%
Total do ativo circulante	480.716	493.735	-2,6%
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a longo prazo:			
Aplicações financeiras vinculadas	1.745	1.325	31,7%
Contas a receber, líquidas	12.394	11.516	7,6%
Empréstimos aos condomínios	406	607	-33,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	11.080	13.638	-18,8%
Depósitos Judiciais	3.681	3.560	3,4%
Outros créditos	843	759	11,1%
Total do realizável a longo prazo	30.149	31.405	-4,0%
Investimentos	25.267	20.987	20,4%
Propriedade para investimentos	2.601.349	2.451.388	6,1%
Imobilizado	5.808	5.578	4,1%
Intangível	990	912	8,6%
Total do ativo não circulante	2.663.563	2.510.270	6,1%
TOTAL DO ATIVO	**3.144.279**	**3.004.005**	**4,7%**



Earnings Release 3T11

Balanço Patrimonial Consolidado (R$ mil)	3T11	2T11	Var. %
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	11.855	11.111	6,7%
Fornecedores nacionais	13.628	12.289	10,9%
Impostos a recolher	7.010	5.771	21,5%
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	8.890	6.911	28,6%
Estrutura técnica	5.537	5.536	0,0%
Partes relacionadas	12.920	12.598	2,6%
Outras obrigações	15.522	13.955	11,2%
Total do passivo circulante	75.362	68.171	10,5%
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	320.404	288.056	11,2%
Estrutura técnica	19.080	17.083	11,7%
Contas a pagar - compra de terreno	25.000	25.000	0,0%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	333.272	316.327	5,4%
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	9.950	10.111	-1,6%
Provisão para remuneração variável	142	486	-70,8%
Total do passivo não circulante	707.848	657.063	7,7%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	997.866	997.866	0,0%
Reservas de capital	80.115	80.249	-0,2%
Lucros Acumulados	180.188	121.720	48,0%
Reservas de lucros	648.344	648.344	0,0%
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora	**1.906.513**	**1.848.179**	**3,2%**
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora e adiantamento para futuro aumento de capital	**1.906.513**	**1.848.179**	**3,2%**
Participações não controladoras	454.556	430.592	5,6%
Total do patrimônio líquido	2.361.069	2.278.771	3,6%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**3.144.279**	**3.004.005**	**4,7%**



Earnings Release 3T11

Demonstrações do Resultado Consolidado (R$ mil, exceto o lucro líquido por ação)	3T11	3T10	Var. %	9M11	9M10	Var. %
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	54.752	45.191	21,2%	157.661	132.864	18,7%
CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(9.753)	(11.079)	-12,0%	(27.956)	(25.936)	7,8%
LUCRO BRUTO	44.999	34.112	31,9%	129.705	106.928	21,3%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS						
Gerais e administrativas	(5.647)	(1.739)	224,7%	(12.877)	(12.292)	4,8%
Serviços Externos	(2.638)	(808)	226,5%	(5.366)	(7.184)	-25,3%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(426)	197	N/A	(613)	430	N/A
Outras Administrativas	(2.242)	(778)	188,2%	(5.793)	(4.653)	24,5%
Depreciações e amortizações	(341)	(350)	-2,6%	(1.105)	(885)	24,9%
Tributárias	(355)	(816)	-56,5%	(918)	(1.754)	-47,7%
Equivalência patrimonial	4.280	345	1140,6%	6.484	2.032	219,1%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	65.353	28.084	132,7%	208.185	66.307	214,0%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	797	1.060	-24,8%	1.783	3.813	-53,2%
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	64.428	26.934	139,2%	202.657	58.106	248,8%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	109.427	61.046	79,3%	332.362	165.034	101,4%
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	7.339	(6.983)	N/A	15.014	(4.708)	N/A
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	116.766	54.063	116,0%	347.376	160.326	116,7%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL						
Correntes	(5.250)	(2.630)	99,6%	(12.798)	(7.482)	71,1%
Diferidos	(18.841)	(11.510)	63,7%	(64.848)	(29.213)	122,0%
Total	(24.091)	(14.140)	70,4%	(77.646)	(36.695)	111,6%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	92.675	39.923	132,1%	269.730	123.631	118,2%
LUCRO ATRIBUÍVEL A:						
Proprietários da controladora	58.468	27.309	114,1%	180.188	80.235	124,6%
Participações não controladoras	34.207	12.614	171,2%	89.542	43.396	106,3%
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R$	0,77	0,51	51,0%	2,47	1,51	63,6%



SONAE SIERRA BRASIL

Earnings Release 3T11

Demonstrações de Fluxo de Caixa (R$ mil)	Para período de nove meses findo em 30/09/2011	30/09/2010
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do exercício	269.730	123.631
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	1.105	885
Custo residual dos ativos imobilizados baixados	-	55
Receita de aluguel a faturar	(2.903)	(3.461)
Provisão (reversão) para créditos de liquidação duvidosa	1.342	(430)
Provisão (reversão) para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	(956)	(1.096)
Provisão para remuneração variável	417	1.547
Imposto de renda e contribuição social diferidos	64.848	29.213
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	13.337	12.728
Juros, variações cambiais sobre operações de mútuos	2.661	(3.450)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(208.185)	(66.307)
Equivalência patrimonial	(6.484)	(2.032)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:		
Aplicações financeiras vinculadas	(1.188)	114
Contas a receber	2.892	8.596
Empréstimos aos condomínios	155	(139)
Impostos a recuperar	(7.343)	(2.278)
Adiantamentos a fornecedores	183	55
Despesas antecipadas	(408)	(26)
Depósitos judiciais	(97)	(326)
Outros	1.860	(3.571)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores nacionais	(5.942)	(3.094)
Impostos a recolher	408	(931)
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	1.455	(750)
Estrutura técnica	7.369	296
Outras obrigações	4.152	641
Caixa (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	138.408	89.870
Juros pagos	(14.009)	(16.029)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	124.399	73.841
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição ou construção de propriedades de investimento	(199.381)	(81.282)
Aquisição de imobilizado	(1.482)	(1.734)
Aumento de intangível	(288)	(226)
Dividendos recebidos	250	338
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(200.901)	(82.904)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Aumento de capital	465.021	-
Captação de empréstimos e financiamentos	125.593	25.279
Empréstimos e financiamentos pagos - principal	(3.118)	(34.000)
Adiantamento recebido para futuro aumento de capital	-	3.556
Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliarios - minoritários	(28.131)	(20.552)
Dividendos pagos	(2.939)	-
Gastos com emissão de ações	(24.368)	-
Partes relacionadas	(77.057)	(2.191)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	455.001	(27.908)
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	378.499	(36.971)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No fim do exercício	440.065	49.281
No início do exercício	61.566	86.252
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	378.499	(36.971)

SONAE SIERRA BRASIL S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS
INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2011
(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) a exploração e a gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos em operações imobiliárias de imóveis próprios e/ou de terceiros; e (c) a participação em outras companhias empresárias e/ou em fundos de investimentos imobiliários, podendo as atividades aqui descritas serem exercidas diretamente ou por meio de controladas e coligadas.

As controladas diretas e indiretas da Companhia, incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas, são as seguintes:

a) Sierra Investimentos Brasil Ltda. ("Sierra Investimentos") - tem como principais objetivos: (a) a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em shopping centers e atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos; e (c) a participação em outras empresas. Em 30 de setembro de 2011, a empresa é controladora da Sierra Enplanta Ltda., Pátio Boavista Shopping Ltda., Pátio Penha Shopping Ltda., Pátio São Bernardo Shopping Ltda., Pátio Sertório Shopping Ltda., Pátio Uberlândia Shopping Ltda., Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro, Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center, Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda. e Pátio Goiânia Shopping Ltda.

   (i) Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro ("Fundo de Investimento Imobiliário I") - tem por objetivo realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de locação e arrendamento de imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário. Em 30 de setembro de 2011, o Fundo de Investimento Imobiliário I detém domínio fiduciário correspondente a 85% da fração ideal representativa do Shopping Parque D. Pedro.

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

(iii) Sierra Enplanta Ltda. ("Sierra Enplanta") - tem como principais objetivos: (a) a realização de investimentos na área imobiliária, nomeadamente em shopping centers e atividades correlatas; e (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e de terceiros e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos.

(iv) Pátio Boavista Shopping Ltda. ("Pátio Boavista") - tem como principais objetivos: (a) a realização de investimentos na área imobiliária, nomeadamente em shopping centers e atividades correlatas; e (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e de terceiros e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos.

(v) Pátio Penha Shopping Ltda. ("Pátio Penha") - tem por 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; e (b) a intermediação de negócios.

(vi) Pátio São Bernardo Shopping Ltda. ("Pátio São Bernardo") - tem por 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; e (b) a intermediação de negócios.

(vii) Pátio Sertório Shopping Ltda. ("Pátio Sertório") - tem por 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; e (b) a intermediação de negócios.

(viii) Pátio Uberlândia Shopping Ltda. ("Pátio Uberlândia") - tem por objetivos: (a) a prestação de serviços, o planejamento, o desenvolvimento e a implantação de projetos imobiliários como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; e (b) a intermediação de negócios e estudos de mercado, podendo participar em outras companhias como sócia ou acionista.

(ix) Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda. ("Pátio Londrina") - tem por objetivos: (a) a prestação de serviços, o planejamento, o desenvolvimento e a implantação de projetos imobiliários como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; e (b) a intermediação de negócios e estudos de mercado, podendo participar em outras companhias como sócia ou acionista.

(x) Pátio Goiânia Shopping Ltda. ("Pátio Goiânia") - tem por objetivos: (a) a prestação de serviços, o planejamento, o desenvolvimento e a implantação de projetos imobiliários como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; e (b) a intermediação de negócios e estudos de mercado, podendo participar em outras companhias como sócia ou acionista.

b) Unishopping Administradora Ltda. ("Unishopping Administradora") - tem por objetivos a prestação de serviços de planejamento, instalação, desenvolvimento e administração de shopping centers, arrendamento, exploração e administração de áreas para estacionamento de veículos, administração de imóveis e serviços conexos. Em 30 de setembro de 2011, além de administrar os empreendimentos em que o Grupo tem participação, a Unishopping Administradora é controladora da Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda.

c) Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda. ("Unishopping Consultoria") - tem por objetivos a prestação de serviços de planejamento, instalação, desenvolvimento e administração de shopping centers, arrendamento, exploração e administração de áreas para estacionamento de veículos, administração de imóveis e serviços conexos. A Unishopping Consultoria é responsável por comercializar lojas de empreendimentos em que o Grupo tem participação.

Em 30 de setembro de 2011 e de 2010 e 31 de dezembro de 2010, as controladas e coligadas da Companhia possuíam as seguintes participações em shopping centers:

		Fração ideal - %		
Empreendedor	Shopping center	30/09/11	31/12/10	30/09/10
Fundos de Investimento Imobiliário I e II	Shopping Parque D. Pedro	100,00	100,00	100,00
Pátio Penha	Shopping Center Penha	73,18	73,18	73,18
Pátio Boavista	Shopping Center Metrópole	100,00	100,00	100,00
Pátio Boavista	Boavista Shopping	100,00	100,00	100,00
Sierra Enplanta	Tivoli Shopping	30,00	30,00	30,00
Sierra Enplanta	Pátio Brasil Shopping	10,42	10,42	10,42
Sierra Enplanta	Franca Shopping	67,42	67,42	67,42
Pátio São Bernardo	Shopping Plaza Sul	30,00	30,00	30,00
Campo Limpo	Shopping Campo Limpo	20,00	20,00	20,00
Pátio Sertório	Shopping Manauara	100,00	100,00	100,00
Pátio Londrina	Boulevard Londrina (i)	84,48	84,48	84,48
Pátio Uberlândia	Uberlândia Shopping (i)	100,00	100,00	100,00
Pátio Goiânia	Goiânia Shopping (i)	100,00	100,00	100,00

(i) Empreendimento em fase de implantação.

2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre e período de nove meses findos em 30 de setembro de 2011, compreendem:

- As informações contábeis intermediárias consolidadas elaboradas de acordo com o CPC 21 - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standard Board - IASB" e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

- As informações contábeis intermediárias individuais da Companhia elaboradas de acordo com o CPC 21 - Demonstração Intermediária e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

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

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21 e a IAS 34, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas informações contábeis individuais preparadas de acordo com o CPC 21, a Companhia optou por apresentar essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado.

2.2. Base de elaboração

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

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação dessas informações contábeis intermediárias estão definidas a seguir. Essas práticas foram aplicadas de modo consistente no período anterior apresentado.

O resumo das principais políticas contábeis adotadas pelo grupo é como segue:

2.3. Investimentos em controladas e coligadas

Os investimentos em controladas e coligadas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

Os investimentos em sociedades em que a Administração tenha influência significativa, ou nas quais participe com 20% ou mais do capital votante, ou que façam parte do mesmo grupo que estejam sob controle comum, também são avaliados pelo método de equivalência patrimonial (vide nota explicativa nº 8).

2.4. Bases de consolidação

As informações contábeis intermediárias consolidadas são elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas da CVM, sendo as principais descritas nos itens anteriores e incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas mencionadas a seguir. Na preparação das informações contábeis intermediárias consolidadas, os saldos entre as empresas foram eliminados, bem como o saldo do investimento da Companhia nas controladas. A participação dos acionistas não controladores foi destacada.

Em 30 de setembro 2011 e de 2010 e 31 de dezembro de 2010, as empresas consolidadas são as seguintes:

	Participação no capital - %		
	30/09/11	31/12/10	30/09/10
Controladas diretas:			
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	99,99	99,99	99,99
Unishopping Administradora Ltda.	99,99	99,99	99,99
Controladas indiretas:			
Unishopping Administradora Ltda.	100,00	100,00	100,00
Fundos de Investimento Imobiliário I e II	51,00	51,00	51,00
Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99	99,99	99,99
Sierra Enplanta Ltda.	100,00	100,00	100,00
Pátio Boavista Shopping Ltda.	100,00	100,00	100,00
Pátio Penha Shopping Ltda.	100,00	100,00	100,00
Pátio São Bernardo Shopping Ltda.	100,00	100,00	100,00
Pátio Sertório Shopping Ltda.	100,00	100,00	100,00
Pátio Uberlândia Shopping Ltda.	100,00	100,00	100,00
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00	100,00	100,00
Pátio Goiânia Shopping Ltda.	100,00	100,00	100,00
Coligada não consolidada-			
Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	20,00	20,00	20,00

2.5. Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais.

2.6. Moeda funcional e de apresentação das informações contábeis

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia são mensuradas usando a moeda do principal ambiente econômico, no qual a Companhia atua (“moeda funcional”). As informações contábeis intermediárias da Companhia e de suas controladas foram elaboradas tendo como moeda funcional e de apresentação o real (R$).

2.7. Moeda estrangeira

Na elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, as transações em moeda estrangeira são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No fim de cada período, os itens monetários em moeda estrangeira são convertidos pelas taxas vigentes no fim do período. As variações cambiais sobre itens monetários são reconhecidas no resultado do exercício em que ocorrerem.

2.8. Caixa e equivalentes de caixa

Representados por contas bancárias disponíveis. As aplicações financeiras são investimentos com vencimento inferior a três meses a contar da data de contratação, constituídos de títulos de alta liquidez conversíveis em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor. Os saldos de aplicações financeiras estão demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

2.9. Aplicações financeiras vinculadas

Em 30 de setembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010, a Companhia possuía aplicações financeiras em Letra Financeira do Tesouro - LFT vinculadas a compromissos assumidos com o Banco Ourinvest S.A., conforme descrito na nota explicativa nº 27. Os saldos de aplicações financeiras estavam demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

2.10. Instrumentos financeiros

2.10.1. Reconhecimento e mensuração

As operações com instrumentos financeiros são reconhecidas inicialmente pelo valor de custo de aquisição na data em que são contratadas e remensuradas, subsequentemente, pelo valor justo, cujas variações são registradas no resultado do período. A Administração da Companhia estabelece o valor justo por meio de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções que fazem um maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam, no mínimo possível, com informações geradas pela Administração da Companhia. A Companhia e suas controladas não possuem instrumentos financeiros derivativos contratados.

Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

2.10.2. Classificação

Os instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas foram classificados nas seguintes categorias:

a) Mensurados a valor justo por meio do resultado: ativos e passivos financeiros mantidos para negociação, ou seja, adquiridos ou originados principalmente com a finalidade de venda ou de recompra no curto prazo. São contabilizadas no resultado as variações de valor justo e os saldos são demonstrados ao valor justo.

b) Empréstimos e recebíveis: instrumentos financeiros não derivativos com pagamentos ou recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em mercados ativos. São classificados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de elaboração das demonstrações financeiras, os quais são classificados como ativo não circulante. Os empréstimos e recebíveis da Companhia correspondem aos empréstimos a coligada e controladas, contas a receber de clientes e outras contas a receber.

2.11. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no fim de cada período. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas quando há evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Os critérios que a Companhia e as controladas utilizam para determinar se há evidência objetiva de uma perda do valor recuperável de um ativo financeiro incluem:

- Dificuldade financeira significativa do emissor ou devedor.
- Violação de contrato, como uma inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal.
- Probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira.
- Extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução ao valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

2.12. Contas a receber

Registradas primeiramente pelos valores faturados com base nos contratos de aluguéis e de serviços prestados, ajustadas pelos efeitos decorrentes do reconhecimento de receita de aluguéis de forma linear apurada de acordo com o prazo previsto nos contratos.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando o seguinte critério: provisão de 100% para os saldos de clientes com dívidas vencidas há mais de 120 dias.

Os saldos vencidos e renegociados são registrados pelos valores da renegociação, incluindo principal acrescido de encargos financeiros a serem cobrados de acordo com o novo prazo de recebimento. Simultaneamente, é registrada provisão adicional sobre os

encargos financeiros incorridos e incluídos nas renegociações. Essa provisão é mantida até o efetivo recebimento das parcelas renegociadas.

As contas a receber não são ajustadas ao valor presente por não apresentarem efeito relevante nas informações contábeis.

2.13. Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na nota explicativa nº 9, que consideram a vida útil-econômica estimada dos bens.

Os valores residuais e a vida-útil dos ativos são revisados anualmente e ajustados, caso apropriado.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

2.14. Propriedades para investimento

Representadas por terrenos e edifícios em shopping centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou valorização do capital, conforme divulgado na nota explicativa nº 10.

As propriedades para investimento em operação são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo os custos da transação. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo. As variações (ganhos ou perdas) resultantes de mudanças no valor justo de uma propriedade para investimento são reconhecidos no resultado do período no qual as mudanças ocorreram, especificamente em conta destacada no grupo "Receitas (despesas) operacionais". As avaliações foram efetuadas por especialistas independentes externos utilizando o modelo de fluxo de caixa descontado a taxas praticadas pelo mercado. Trimestralmente, são feitas revisões para avaliar mudanças nos saldos reconhecidos.

As propriedades para investimento em construção são reconhecidas pelo custo, incluindo os encargos financeiros capitalizados durante a fase de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros em capital fixo que aumentem o valor das propriedades e também não refletem os benefícios futuros relacionados derivados desses dispêndios futuros.

2.15. Intangível - consolidado

Ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumuladas. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada período e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

2.16. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis

Os bens do imobilizado, do intangível e de outros ativos não circulantes são avaliados periodicamente para identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou, ainda, sempre que eventos ou alterações significativas nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando houver perda, decorrente das situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável, nesse caso definido pelo valor em uso do ativo, utilizando a metodologia de fluxo de caixa descontado, essa perda é reconhecida no resultado do período.

2.17. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos de transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

2.18. Provisões

Reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Em 30 de setembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010, as principais provisões constituídas pela Companhia e pelas controladas são:

2.18.1. Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários

Constituída para as causas cujas probabilidades de perda são avaliadas como prováveis pelos assessores legais e pela Administração da Companhia e de suas controladas, considerando a natureza dos processos e a experiência dos assessores legais e da Administração em causas semelhantes. Os assuntos classificados como obrigações legais encontram-se provisionados, independentemente do desfecho esperado de causas que os questionem.

2.18.2. Provisão para remuneração variável

Constituída para cobrir os valores de bônus por desempenho atribuídos a alguns diretores da Companhia, os quais só são pagos três anos após a sua atribuição e desde que nessa data esses diretores estejam ainda trabalhando para a Companhia e suas controladas. Esses bônus são ajustados até a data do correspondente pagamento, de acordo com a variação anual do valor de mercado da Companhia e são reconhecidos de forma linear no resultado do período, ao longo de três anos (entre o ano da atribuição e o ano do pagamento), pelo montante bruto atribuído

a esses diretores. O eventual ajuste posterior decorrente da variação do valor de mercado é registrado no resultado do período, quando incorrido.

2.19. Reconhecimento de receitas

As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o regime de competência. A receita de aluguéis é reconhecida de forma linear com base no prazo dos contratos de acordo com o CPC 06 - Operações de Arrendamento Mercantil, levando em consideração o reajuste contratual e a cobrança de 13º aluguel, sendo a receita de serviços reconhecida quando da efetiva prestação de serviços. As receitas de cessões de direitos a lojistas são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo do primeiro contrato de aluguel.

As receitas derivam principalmente das seguintes atividades:

a) Aluguel

Refere-se à locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais como "stands" de venda. Inclui locação de espaços comerciais para publicidade e promoção. O aluguel de lojas a lojistas de shopping centers corresponde ao maior percentual das receitas da Companhia e de suas controladas.

b) Estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos.

c) Serviços

Referem-se à prestação de serviços de administração de bens e imóveis para os lojistas e proprietários de shopping centers e serviços de corretagem.

A Companhia recebe taxas de administração dos lojistas pela Administração das áreas comuns do shopping.

Os serviços de corretagem incluem a comercialização de espaços vagos e a identificação e o desenvolvimento de relacionamentos com lojistas em potencial, tais como cadeias de lojas, em cada caso, com o objetivo de minimizar o nível de vacância dos shopping centers. As taxas de administração são calculadas como um percentual do valor do aluguel cobrado com um locatário em potencial.

d) Taxa de cessão de direitos de utilização de espaço imobiliário (estrutura técnica)

Refere-se às taxas de cessão dos novos lojistas em contraprestação às vantagens e aos benefícios obtidos pelos lojistas em decorrência do direito de coparticipação na infraestrutura oferecida pelos shopping centers, quando do lançamento de novos empreendimentos, da expansão de empreendimentos existentes ou do término do aluguel da loja.

O valor pago pelos novos lojistas é negociado com base no valor de mercado dos espaços alugados. Os novos lojistas geralmente pagam uma taxa maior pelas lojas com maior visibilidade e exposição nas áreas de maior circulação do shopping center.

e) Taxas de transferência de locatário

Receitas provenientes das taxas pagas mediante a transferência de aluguel de um locatário para outro, em geral calculadas como um percentual do valor envolvido na transferência.

2.20. Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda é constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R$240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável anual. O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e fiscais, sobre os prejuízos fiscais e a base negativa de contribuição social, quando for provável a realização com lucros tributáveis futuros. Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e de 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, base negativa de contribuição social e diferenças temporárias e não estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

Os resultados do Fundo de Investimento Imobiliário I e II estão sujeitos à tributação nas empresas cotistas.

A Companhia e suas controladas optaram pelo Regime Tributário de Transição - RTT, instituído pela Medida Provisória nº 449/08, posteriormente convertida na Lei nº 11.941/09, por meio do qual as apurações do Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, da contribuição para o PIS e da COFINS, para o biênio 2008-2009, continuam a ser determinadas sobre os métodos e critérios contábeis definidos pela Lei nº 6.404/76, vigentes em 31 de dezembro de 2007.

Quando aplicável, o imposto de renda e a contribuição social diferidos, calculados sobre os ajustes decorrentes da adoção das novas práticas contábeis advindas da adoção das IFRSs, foram registrados nas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas.

No caso específico da variação do valor justo das propriedades para investimento, independentemente do regime de tributação utilizado pelas empresas controladas e coligada, foi constituído imposto diferido (passivo) utilizando a alíquota de 34% sobre essas variações, exceto para a propriedade incluída do Fundo de Investimento Imobiliário I e II, isenta de tributação, considerando como premissa que essas propriedades podem ser vendidas com apuração de ganho de capital.

2.21. Lucro líquido por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas controladores e não controladores da Companhia e a média ponderada das ações em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, nos períodos apresentados, nos termos do CPC 41- Resultado por Ação (IAS 33).

2.22. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e pelas controladas, e sua distribuição durante determinado exercício, e é apresentada pela Companhia e pelas controladas, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.23. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

a) Normas, interpretações e alterações de normas em vigor em 30 de setembro de 2011 e que não tiveram impactos relevantes sobre as demonstrações contábeis da Companhia.

As interpretações e alterações das normas existentes a seguir foram editadas e estavam em vigor em 30 de setembro de 2011. Entretanto, não tiveram impactos relevantes sobre as demonstrações contábeis da Companhia:

Norma	Principais exigências	Data de entrada em vigor
Melhorias nas IFRSs - 2010	Alteração de diversos pronunciamentos contábeis	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011
IAS 24 - Divulgação sobre Partes relacionadas	As alterações já são adotadas pelo CPC. Esclarece melhor o conceito de partes relacionadas, inclusive com exemplos sobre casos específicos.	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011

IFRIC 14 - Limite de ativo de benefício definido	Pagamentos antecipados de exigência mínima de financiamento	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011
IAS 32 - Instrumentos Financeiros: Apresentação	Classificação dos direitos de emissão	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de fevereiro de 2010
IFRIC 19 - Extinção de Passivos financeiros através de instrumentos patrimoniais	Esclarece a mensuração desses instrumentos financeiros através do método de "fair value".	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2010

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

As normas e alterações das normas existentes a seguir foram publicadas e são obrigatórias para os períodos contábeis da Companhia iniciados em 1º de abril de 2011 ou após essa data, ou para períodos subsequentes. Todavia, não houve adoção antecipada dessas normas e alterações de normas por parte da Companhia.

Norma	Principais exigências	Data de entrada em vigor
IFRS 9 - Instrumentos Financeiros	Introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros. Esclarece outras questões referentes ao IAS 39.	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Divulgação	Aumento nas exigências de divulgações das transações envolvendo ativos financeiros, visando transparência às exposições de risco quando um ativo financeiro é transferido, mas ainda existe algum risco de exposição retido na Companhia. As alterações também exigem a divulgação da transferência de ativos financeiros quando não forem igualmente distribuídos no período.	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2011
IAS 12 - Tributos sobre o lucro	Impostos diferidos - recuperação dos ativos subjacentes quando o ativo é mensurado pelo modelo de valor justo de acordo com a IAS 40.	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2012
IAS 28 - Investimentos em Coligadas	Revisão do IAS 28 para incluir as alterações introduzidas pelos IFRSs 10, 11 e 12. Esclarece os conceitos de "Influência Significativa", exemplos para aplicação do método de equivalência patrimonial e como realizar testes por "impairment" para coligadas e coligadas em conjunto.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IAS 27 - Demonstrações Separadas	Requerimentos do IAS 27 relacionados às demonstrações financeiras consolidadas são substituídos pelo IFRS 10. Requerimentos para demonstrações financeiras separadas são mantidos.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas	Substituiu o IAS 27 em relação aos requerimentos aplicáveis às demonstrações financeiras consolidadas e a SIC 12. O IFRS 10 determinou um único modelo de consolidação baseado	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013

Norma	Principais exigências	Data de entrada em vigor
	em controle, independentemente da natureza do investimento. Adicionalmente, a IFRS 10 inclui uma nova definição de controle que contém três elementos: (a) poder sobre uma investida; (b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.	
IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades	Expande os requerimentos de divulgação das entidades que são ou não consolidadas na quais as entidades possuem influência.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 13 - Mensurações ao Valor Justo	Substitui e consolida todas as orientações e requerimentos relacionados à mensuração ao valor justo contidos nos demais pronunciamentos das IFRSs em um único pronunciamento. A IFRS 13 define valor justo, orienta como determinar o valor justo e os requerimentos de divulgação relacionados à mensuração do valor justo. Entretanto, ela não introduz nenhum novo requerimento ou alteração com relação aos itens que devem ser mensurados ao valor justo, os quais permanecem nos pronunciamentos originais.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras	Introduz o requerimento de que os itens registrados em outros resultados abrangentes sejam segregados e totalizados entre itens que são e os que não são posteriormente reclassificados para lucros e perdas.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013

Considerando as atuais operações da Companhia e de suas controladas, a Administração não espera que essas novas normas, interpretações e alterações tenham um efeito relevante sobre as demonstrações contábeis a partir de sua adoção.

O CPC ainda não editou os respectivos pronunciamentos e modificações correlacionados às IFRSs novas e revisadas apresentadas anteriormente. Em decorrência do compromisso de o CPC e a CVM manter atualizado o conjunto de normas emitido com base nas atualizações feitas pelo IASB, é esperado que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pela CVM até a data de sua aplicação obrigatória.

3. PRINCIPAIS ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS CRÍTICOS

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

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

A seguir, descrevemos os principais julgamentos e estimativas contábeis que a Administração da Companhia entende como críticos na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas:

a) Valor das propriedades para investimentos: O valor justo das propriedades para investimento é determinado mediante avaliação do fluxo de caixa a valor presente de cada propriedade, avaliados por especialistas externos. A Administração da Companhia usa o seu julgamento para escolher o método e definir as premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado existentes nas datas dos balanços.

b) Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários: Conforme descrito na nota explicativa nº 2.18.1, a provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários é constituída para as causas cujas probabilidades de perda são avaliadas como prováveis pelos assessores legais e pela Administração da Companhia e de suas controladas, considerando a natureza dos processos e a experiência dos assessores legais e da Administração da Companhia em causas semelhantes. Os assuntos classificados como obrigações legais encontram-se provisionados, independentemente do desfecho esperado de causas que os questionem.

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

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	30/09/11	31/12/10	30/09/11	31/12/10
Caixa	12	36	195	249
Bancos conta movimento	74	177	2.108	10.129
Aplicações financeiras (*)	122.797	2.585	437.762	51.188
Total	122.883	2.798	440.065	61.566

(*) Em 30 de setembro de 2011, as aplicações financeiras são de liquidez imediata, remuneradas pela taxa média ponderada 102,1% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (100% em 31 de dezembro de 2010).

5. CONTAS A RECEBER, LÍQUIDAS E OUTROS CRÉDITOS

Contas a receber

	Consolidado	
	30/09/11	31/12/10
Aluguéis	28.261	31.335
Cessões de direitos a receber (a)	573	300
Total do contas a receber faturado	28.834	31.635
Receitas de aluguel a faturar (b)	12.394	9.582
Total do contas a receber faturado e a faturar	41.228	41.217
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(11.327)	(9.985)
Total	29.901	31.232
Circulante	(17.507)	(21.650)
Não circulante	12.394	9.582

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

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

O saldo consolidado de contas a receber faturado em 30 de setembro de 2011 e em 31 de dezembro de 2010, por período de vencimento, está apresentado a seguir:

	Consolidado	
	30/09/11	31/12/10
A vencer	15.711	17.450
Vencidos:		
Até 30 dias	1.031	1.056
Entre 31 e 60 dias	609	1.765
Entre 61 e 90 dias	552	915
Entre 91 e 180 dias	993	1.595
Há mais de 180 dias	9.938	8.854
Subtotal	13.123	14.185
Total	28.834	31.635

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2011 e de 2010 é como segue:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2010	(9.985)
Constituições no período	(1.342)
Saldo em 30 de setembro de 2011	(11.327)

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2009	(12.879)
Baixas no período proveniente do encontro de contas com condomínios	723
Reversões no período	430
Saldo em 30 de setembro de 2010	(11.726)

Outros créditos

Adicionalmente, em 30 de setembro de 2011 e em 31 de dezembro de 2010, o saldo da conta "Outros créditos" está composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/11	31/12/10	30/09/11	31/12/10
Valores a receber do Banco Ourinvest S.A. (a)	-	-	833	833
Contrato de mútuo com lojista (b)	-	-	819	1.418
Outros valores a receber de condomínios	-	-	940	1.843
Valores a receber da operação de estacionamento	-	-	1.855	415
Férias, 13º salário e outros adiantamentos a funcionários	-	-	249	1.104
Outros	-	145	1.706	2.649
Total	-	145	6.402	8.262
Circulante	-	(145)	(5.559)	(5.801)
Não circulante	-	-	843	2.461

(a) Em 30 de setembro de 2011, 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 27).

(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 desde agosto de 2010. Em 30 de setembro de 2011, a controlada Pátio Sertório Shopping Ltda. possui 10 parcelas desse contrato a receber.

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	30/09/11	31/12/10	30/09/11	31/12/10
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	4.341	639	16.277	9.159
Contribuição social a recuperar - Lei nº 10.833/03	13	13	585	420
Outros	1	1	140	80
Total	4.355	653	17.002	9.659

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

7. EMPRÉSTIMOS AOS CONDOMÍNIOS

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

		Consolidado	
Empresa controlada	Condomínio	30/09/11	31/12/10
Pátio Boavista	Condomínio Shopping Boavista	10	18
Pátio São Bernardo	Condomínio Shopping Center Plaza Sul	125	234
Pátio Penha	Condomínio Shopping Center Penha	226	309
Sierra Enplanta	Condomínio Shopping Center Franca	45	-
Total		406	561

Esses empréstimos são considerados como transações com partes relacionadas.

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

8. INVESTIMENTOS

30 de setembro de 2011	Quantidade de ações ou cotas possuídas	Capital social - participação - %	Patrimônio líquido	Lucro líquido do período	Resultado da equivalência patrimonial	Saldo do investimento
Controladora						
Controladas:						
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	936.912.172	100,00	1.770.328	162.156	162.156	1.770.328
Unishopping Administradora Ltda.	10.910.860	100,00	7.170	5.230	5.230	7.170
Total			1.777.498	167.386	167.386	1.777.498
Consolidado						
Coligada indireta- Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	41.537.062	20,00	126.335	32.420	6.484	25.267

31 de dezembro de 2010	Quantidade de ações ou cotas possuídas	Capital social - participação - %	Patrimônio líquido	Lucro líquido do exercício	Resultado da equivalência patrimonial	Saldo do investimento
Controladora						
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			1.352.695	136.255	136.255	1.352.695
Consolidado						
Coligada indireta- Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	41.537.062	20,00	95.165	13.480	2.696	19.033

Mutações dos investimentos para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2011 e de 2010

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2010	1.352.695	19.033
Aumento de capital	257.417	-
Equivalência patrimonial	167.386	6.484
Dividendos recebidos	-	(250)
Saldos em 30 de setembro de 2011	1.777.498	25.267
Saldos em 31 de dezembro de 2009	1.150.579	16.873
Aumento de capital	43.561	-
Equivalência patrimonial	78.147	2.032
Dividendos recebidos	-	(339)
Saldos em 30 de setembro de 2010	1.272.287	18.566

Notas Explicativas

IMOBILIZADO

		30/09/11		
		Consolidado		
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Valor residual
Instalações	10	2.494	(2.240)	254
Móveis e utensílios	10	886	(367)	519
Máquinas e equipamentos	10	570	(170)	400
Equipamentos de informática	20	2.480	(1.570)	910
Veículos	20	2.253	(601)	1.652
Outros	20	327	(203)	124
Subtotal		9.010	(5.151)	3.859
Imobilizado em andamento	-	1.607	-	1.607
Adiantamentos a fornecedores	-	342	-	342
Total		10.959	(5.151)	5.808

		31/12/10		
		Consolidado		
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Valor residual
Instalações	10	2.413	(1.830)	583
Móveis e utensílios	10	728	(317)	411
Máquinas e equipamentos	10	397	(132)	265
Equipamentos de informática	20	1.871	(1.425)	446
Veículos	20	2.081	(480)	1.601
Outros	20	38	(33)	5
Subtotal		7.528	(4.217)	3.311
Imobilizado em andamento	-	1.162	-	1.162
Adiantamentos a fornecedores	-	59	-	59
Total		8.749	(4.217)	4.532

Movimentação do ativo imobilizado em operação para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2011 e de 2010

	Consolidado						
	Instalações	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Equipamentos de informática	Veículos	Outros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2010	583	411	265	446	1.601	5	3.311
Adições	81	158	173	609	172	289	1.482
Depreciação	(410)	(50)	(38)	(145)	(121)	(170)	(934)
Saldos em 30 de setembro de 2011	254	519	400	910	1.652	124	3.859

i

	Consolidado						
	Instalações	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Equipamentos de informática	Veículos	Outros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2009	987	461	275	354	1.209	2	3.288
Adições	153	22	35	200	700	3	1.113
Baixas	-	-	-	-	(59)	-	(59)
Depreciação	(485)	(55)	(35)	(109)	(86)	(2)	(772)
Saldos em 30 de setembro de 2010	655	428	275	445	1.764	3	3.570

9. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

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

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

	Consolidado	
	30/09/11	31/12/10
Propriedades para investimento em operação	2.257.982	1.983.960
Propriedades para investimento em construção	343.367	197.452
Total	2.601.349	2.181.412

Movimentação para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2011 e de 2010

	Consolidado		
	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2010	1.983.960	197.452	2.181.412
Adições	51.955	159.797	211.752
Variação do valor justo das propriedades	222.067	(13.882)	208.185
Saldos em 30 de setembro de 2011	2.257.982	343.367	2.601.349
Saldos em 31 de dezembro de 2009	1.807.096	82.079	1.889.175
Adições	57.420	56.434	113.854
Variação do valor justo das propriedades	55.502	10.805	66.307
Saldos em 30 de setembro de 2010	1.920.018	149.318	2.069.336

Observações:

(a) A propriedade de parte dos imóveis que integram os empreendimentos Shopping Center Penha e Shopping Boavista está pendente de registro no Cartório de Registro de Imóvel. O valor total desses imóveis contabilizado como propriedade para investimentos em 30 de setembro de 2011 é de R$228.370 (R$208.767 em 31 de dezembro de 2010).

(b) Em 13 de setembro de 2010, a controlada Pátio Londrina Shopping Ltda. adquiriu 77,6% do terreno situado na cidade de Londrina para futura construção do empreendimento imobiliário do Boulevard Londrina Shopping. Nessa operação, como forma de pagamento, foi assumido o compromisso de entrega da fração ideal equivalente a 11,36% do referido empreendimento.

Metodologia para determinação do valor justo

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

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

A metodologia adotada para determinar o valor de mercado (valor justo) das propriedades para investimento em operação envolve a elaboração de premissas relacionadas a projeções de ganhos e perdas para dez anos de cada shopping, adicionadas ao valor residual, que corresponde a uma perpetuidade calculada com base nos ganhos líquidos do 11º ano e uma taxa de rentabilidade de mercado ("exit yield" ou "cap rate"). Para o cálculo da perpetuidade foi considerada uma taxa de crescimento real de 0,0%. Essas projeções são descontadas para a data base da avaliação a uma taxa de desconto de mercado. As projeções não são previsões do futuro mas apenas refletem a melhor estimativa do avaliador quanto à atual visão do mercado relativamente às receitas e aos custos futuros de cada propriedade. A taxa de rentabilidade e a taxa de desconto são definidas de acordo com o mercado de investimento local e institucional, sendo a razoabilidade do valor de mercado obtida de acordo com a metodologia anteriormente mencionada, igualmente testada também em termos da taxa de rentabilidade inicial, obtida com o rendimento líquido estimado para o 1º ano das projeções.

Na avaliação das propriedades para investimento, foram igualmente tomadas em conta algumas premissas que, de acordo com a classificação do "Red Book", são consideradas especiais, nomeadamente, em relação a shoppings inaugurados recentemente, nos quais não foram consideradas despesas de investimento eventualmente ainda devidas, em virtude desses montantes já estarem devidamente contemplados nas demonstrações financeiras.

O valor justo das propriedades para investimento em construção, mensuradas pelo valor justo à data, é obtido descontando ao valor justo da propriedade à data de abertura, calculado através da metodologia anteriormente descrita, e ainda o valor do investimento necessário para terminar a construção é ponderado por uma taxa de risco determinada pelo avaliador para a propriedade em causa.

As premissas utilizadas em 30 de setembro de 2011 e em 31 de dezembro de 2010 para a avaliação do valor justo anteriormente mencionadas estão descritas a seguir:

30/09/11				31/12/10			
Dez anos - "discount rate"		Dez anos - "Exit yield"		Dez anos - "discount rate"		Dez anos - "Exit yield"	
Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
12,75%	14,50%	8,25%	10,00%	12,75%	14,00%	8,25%	9,50%

10. INTANGÍVEL

	Taxa anual de amortização - %	Consolidado 30/09/11	Consolidado 31/12/10
Software	20	1.494	1.206
Amortização acumulada (*)		(504)	(333)
Total		990	873

(*) No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011, a despesa de amortização do custo de aquisição dos softwares no montante de R$171 (R$74 em 30 de setembro de 2010) foi registrada na rubrica "Despesas gerais e administrativas", na demonstração do resultado.

Mutação do intangível para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2011 e de 2010

	Consolidado		
	Custo	Amortização	Total, líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2010	1.206	(333)	873
Adições	288	(171)	117
Saldos em 30 de setembro de 2011	1.494	(504)	990
Saldos em 31 de dezembro de 2009	525	(226)	299
Adições	226	(74)	152
Saldos em 30 de setembro de 2010	751	(300)	451

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Empréstimo nacional	Vencimento final	Consolidado 30/09/11	Consolidado 31/12/10
Banco do Amazonas S.A. - BASA (a)	10.12.20	128.478	123.925
Banco Itaú BBA S.A. (b)	21.10.15	18.661	20.138
Banco Itaú BBA S.A. (c)	17.10.16	25.564	27.194
Banco Bradesco S.A. (d)	26.10.25	59.128	30.591
Banco Bradesco S.A. (e)	27.10.25	47.251	-
Banco Itaú BBA S.A. (f)	10.05.18	53.177	-
Total		332.259	201.848
Circulante		(11.855)	(7.171)
Não circulante		320.404	194.677

(a) Em 17 de dezembro de 2008, a empresa controlada Pátio Sertório captou empréstimo de R$90.315 do Banco do Amazonas S.A - BASA para financiamento das obras de construção do Shopping Manauara. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2009, foram captadas novas parcelas, totalizando R$21.985. Os empréstimos foram captados por uma taxa fixa de 10% ao ano, com a possibilidade de um desconto de 15% nessa taxa, caso o pagamento seja efetuado pontualmente na data do vencimento, e possuem carência de 48 meses, período em que serão pagos apenas 50% dos juros incorridos. O saldo remanescente de juros provisionados será pago após o período de carência com as parcelas do principal. Como garantia pelo empréstimo foi apresentado imóvel do Shopping Manauara. A Companhia e a controlada Sierra Investimentos Brasil Ltda. foram avalistas dessa operação.

(b) Em 16 de novembro de 2010, a empresa controlada Sierra Investimentos Brasil Ltda. captou R$20.000 do Banco Itaú BBA S.A. para capital de giro. O empréstimo foi captado com juros médios atrelados ao CDI mais 2,85% ao ano. A Companhia foi a avalista da operação. Como garantias, foram apresentados: (i) imóvel do Shopping Metrópole; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis líquidos dos Shopping Metrópole. Esse empréstimo possui período de carência de seis meses para o pagamento da primeira parcela do principal.

(c) Em 16 de novembro de 2010, a empresa controlada Pátio Boavista Shopping Ltda. captou R$27.000 do Banco Itaú BBA S.A. para capital de giro. O empréstimo foi captado com juros médios atrelados ao CDI mais 3,3% ao ano. A Companhia foi a avalista da operação. Como garantias, foram apresentados: (i) imóvel do Shopping Metrópole; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis líquidos dos Shopping Metrópole. Esse empréstimo possui período de carência de seis meses para o pagamento da primeira parcela do principal.

(d) Nos meses de agosto de 2010 a setembro de 2011, a empresa controlada Pátio Uberlândia Shopping Ltda. captou R$58.573 do Banco Bradesco S.A. para financiamento das obras de construção do Shopping Uberlândia. Esse financiamento no valor total de R$81,2 milhões foi captado por uma taxa fixa de Taxa Referencial - TR mais 11,30% ao ano. O prazo de contrato é de 15 anos, com período de carência de dois anos para a parcela de principal. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 156 parcelas mensais e sucessivas. O imóvel do Shopping Uberlândia é garantia dada pelo empréstimo. A Companhia é fiadora dessa operação.

(e) Nos meses de junho e setembro de 2011, a empresa controlada Pátio Londrina Shopping Ltda. captou R$47.078 do Banco Bradesco S.A. para financiamento das obras de construção do Shopping Londrina. Esse financiamento no valor total de R$120 milhões foi captado por uma taxa fixa de Taxa Referencial - TR mais 10,90% ao ano. O prazo de contrato é de 15 anos, com período de carência de dois anos para a parcela de principal. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 155 parcelas mensais e sucessivas. O imóvel do Shopping Londrina é a garantia dada pelo empréstimo. A Companhia é fiadora dessa operação.

(f) Em 29 de junho de 2011, a empresa controlada Pátio Boavista Shopping Ltda. captou R$52.651 do Banco Itaú BBA S.A. para financiamento das obras de expansão do Shopping Metrópole. Esse financiamento foi captado por uma taxa fixa de Taxa Referencial - TR mais 10,30% ao ano. O prazo de contrato é de 7 anos, com período de carência de 12 meses para a parcela de principal. Após esse prazo, o saldo devedor será pago em até 72 parcelas mensais e sucessivas. A Companhia foi a avalista da operação. Como garantias, foram apresentados: (i) imóvel do Shopping Metrópole; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis líquidos dos Shopping Metrópole.

Cláusulas contratuais ("covenants")

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

Mutação dos empréstimos e financiamentos para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2011 e de 2010

Saldo em 31 de dezembro de 2010	201.848
Novas captações	125.593
Pagamentos - principal	(3.118)
Pagamentos - juros	(14.009)
Encargos financeiros capitalizados em propriedades para investimento em construção	8.608
Encargos financeiros apropriados no resultado	13.337
Saldo em 30 de setembro de 2011	332.259

Saldo em 31 de dezembro de 2009	183.488
Novas captações	25.279
Pagamentos - principal	(34.000)
Pagamentos - juros	(16.029)
Encargos financeiros capitalizados em propriedades para investimento em construção	1.658
Encargos financeiros apropriados no resultado	12.728
Saldo em 30 de setembro de 2010	173.124

A composição do saldo da rubrica "Empréstimos e financiamentos" classificados como não circulante em 30 de setembro de 2011, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2012	7.964
2013	42.294
2014	42.294
2015	41.924
2016 - 2020	146.534
2021 - 2025	39.394
Total	320.404

12. ESTRUTURA TÉCNICA - CONSOLIDADO

		Consolidado	
Controlada	Shopping	30/09/11	31/12/10
Pátio Boavista	Boavista	2.191	1.196
Pátio Sertório	Manauara	11.758	12.673
Pátio Uberlândia	Uberlândia Shopping	5.286	1.975
Pátio Londrina	Boulevard Londrina	3.185	564
Pátio Goiânia	Passeio das Águas	223	68
Fundo de Investimento Imobiliário I	Parque D. Pedro	1.678	772
Fundo de Investimento Imobiliário II	Parque D. Pedro	296	-
Total		24.617	17.248
Circulante		(5.537)	(5.410)
Não circulante		19.080	11.838

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 de acordo com o prazo contratual, de forma linear.

13. PROVISÃO PARA RISCOS CÍVEIS, TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIOS

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/11	31/12/10	30/09/11	31/12/10
Trabalhistas e previdenciárias (a)	-	-	5.253	6.306
Tributárias (b)	1.850	1.751	3.408	3.982
Cíveis (c)	-	-	1.289	618
Total	1.850	1.751	9.950	10.906

A movimentação da provisão para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2011 e de 2010 é como segue:

	Consolidado		
	31/12/10	Adições e baixas (*)	30/09/11
Trabalhistas e previdenciárias (a)	6.306	(1.053)	5.253
Tributárias (b)	3.982	(574)	3.408
Cíveis (c)	618	671	1.289
Total	10.906	(956)	9.950

	Consolidado		
	31/12/09	Adições e baixas (*)	30/09/10
Trabalhistas e previdenciárias	7.193	(574)	6.619
Tributárias	4.753	(513)	4.240
Cíveis	422	(9)	413
Total	12.368	(1.096)	11.272

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

(a) Trabalhistas e previdenciárias

Em 30 de setembro de 2011, a controladora não figurava como parte em nenhum processo judicial trabalhista. Contudo, algumas das controladas figuravam como parte em nove reclamações trabalhistas (cinco em 31 de dezembro de 2010), cujo risco é estimado no valor de R$533 (R$543 em 31 de dezembro de 2010) e foi avaliado como perda provável pelos assessores legais.

Para os riscos previdenciários, a Companhia registrou provisão de R$4.720, em 30 de setembro de 2011 (R$5.763 em 31 de dezembro de 2010) de acordo com a recomendação de seus assessores legais externos, que estimam que a probabilidade de perda em eventual demanda é provável.

(b) Tributárias

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

A Companhia busca suspender a exigibilidade de IRRF, Contribuição de Intervenção no Domínio Econômico - CIDE e Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira - CPMF em pagamentos ao exterior. Os valores de tais processos correspondem ao total de R$2.998 (R$2.839 em 31 de dezembro de 2010), 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 mandado de segurança. Atualmente, a controlada Sierra Investimentos aguarda a conversão em renda do depósito judicial, no montante de R$1.143 para extinção do crédito tributário.

Adicionalmente, a controlada Sierra Investimentos mantém registrada provisão para risco e depósito judicial no montante de R$410 correspondente à multa administrativa aplicada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica - CADE. Em 30 de setembro de 2011, esse processo já havia sido transitado em julgado. Atualmente, a controlada Sierra Investimentos aguarda o levantamento dos referidos depósitos judiciais pelo CADE para liquidação da multa citada, sem impacto no resultado.

(c) Cíveis

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

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

A Companhia e suas controladas estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis, trabalhistas e previdenciários surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo risco de perda avaliado como possível. O montante desses processos, em 30 de setembro de 2011, é de R$24.490 (R$22.199 em 31 de dezembro de 2010).

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 recisão 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$13.924 atualizados até 30 de setembro de 2011) 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		Consolidado	
	30/09/11	31/12/10	30/09/11	31/12/10
Trabalhistas e previdenciárias	-	-	52	48
Tributárias	1.850	1.751	3.408	3.379
Cíveis	-	-	221	157
Total	1.850	1.751	3.681	3.584

14. IMPOSTOS A RECOLHER

	Controladora		Consolidado	
	30/09/11	31/12/10	30/09/11	31/12/10
IRPJ e CSLL a recolher	6	24	3.799	2.928
IRRF	-	-	1.182	1.045
COFINS a recolher	-	-	794	1.358
PIS a recolher	-	-	173	295
ISS a recolher	-	-	933	700
Outros	-	-	129	276
Total	6	24	7.010	6.602

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONTROLADORA

16.1. Capital social

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.

Em 30 de setembro de 2011, o capital social da Companhia era de R$997.866 (R$532.845 em 31 de dezembro de 2010), dividido em 76.423.831 ações ordinárias, sem valor nominal.

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

16.2. Aumento de capital

Aumento de capital de 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$532.845 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 4 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 4 de março de 2011.

16.3. Reserva de ágio na subscrição de ações

Em 30 de setembro de 2011, a Companhia possui um saldo de R$96.198 correspondente a reserva de ágio, a qual representa o valor excedente pago pelos acionistas na emissão de ações.

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

16.4. Reserva legal

De acordo com o previsto no artigo 193 da Lei nº 6.404/76, 5% do lucro líquido do exercício deverá ser utilizado para constituição de reserva legal que não pode exceder 20% do capital social. Em 30 de setembro de 2011, a Companhia possui o montante de R$9.463 a título de reserva legal.

16.5. Reserva de lucros a realizar

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

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

Em 30 de setembro de 2011, a Companhia possui o montante de R$30.120 referente à parcela do lucro não realizado no exercício de 2010.

16.6. Reserva de retenção de lucros

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

16.7. 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.

16.8. 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 e Consolidado	
	30/09/11	30/09/10
Lucro líquido do período de nove meses atribuível aos proprietários da Companhia	180.188	80.235
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (*)	73.049	53.031
Lucro básico e diluído por ação - R$	2,47	1,51

(*) Para o cálculo da média ponderada das ações ordinárias para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2011 e de 2010 foi considerado o grupamento de ações ordinárias de emissão da Companhia na proporção de 10 ações para 1 ação da respectiva espécie realizado em 11 de janeiro de 2011.

16.9. Gastos com emissão de ações

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

16. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS

	Controladora		Consolidado	
	30/09/11	30/09/10	30/09/11	30/09/10
Receita operacional bruta:				
Aluguel	-	-	133.393	112.835
Receita de serviços	-	2	12.236	10.706
Receita de estacionamento	-	-	17.180	12.684
Estrutura técnica	-	-	7.482	7.680
Outras receitas	-	-	915	384
Total	-	2	171.206	144.289

	Controladora		Consolidado	
	30/09/11	30/09/10	30/09/11	30/09/10
Deduções:				
Impostos sobre aluguéis e serviços	-	(1)	(10.210)	(8.950)
Descontos e abatimentos	-	-	(3.335)	(2.475)
Total	-	(1)	(13.545)	(11.425)
Receita operacional líquida de aluguel, serviços e outros	-	1	157.661	132.864

18. DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	30/09/11	30/09/10	30/09/11	30/09/10
Depreciações e amortizações	-	-	1.105	885
Pessoal	60	-	19.245	16.568
Serviços externos	911	2.835	7.826	10.008
Custo de ocupação (lojas vagas)	-	-	2.740	3.214
Custos de acordos contratuais com lojistas	-	-	1.143	1.359
Constituição (reversão) da provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	1.342	(430)
Aluguel	-	-	2.056	2.047
Viagens	165	-	1.043	921
Outros	79	199	4.333	3.656
Total	1.215	3.034	40.833	38.228
Classificado como:				
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados	-	-	27.956	25.936
Despesas gerais e administrativas	1.215	3.034	12.877	12.292

19. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	Controladora		Consolidado	
	30/09/11	30/09/10	30/09/11	30/09/10
Receitas financeiras:				
Juros de aplicações financeiras	20.657	2.068	28.964	3.089
Juros sobre operações de mútuo	-	881	-	-
Juros ativos	-	-	803	1.138
Variações monetárias e cambiais	-	6.279	-	6.331
Outras	67	11	1.288	472
	20.724	9.239	31.055	11.030
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos e financiamentos	-	-	(13.337)	(12.728)
Juros sobre operações de mútuo	(400)	(2.881)	(400)	(2.881)
Variações monetárias e cambiais sobre operações de mútuo	(2.116)	-	(2.015)	-
Outras	(37)	(35)	(289)	(129)
	(2.553)	(2.916)	(16.041)	(15.738)
Total - líquido	18.171	6.323	15.014	(4.708)

20. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

a) Despesa de imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	30/09/11	30/09/10	30/09/11	30/09/10
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	184.233	80.898	347.376	160.326
Alíquota vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de despesa de imposto de renda e contribuição social, de acordo com a alíquota vigente	(62.639)	(27.505)	(118.108)	(54.511)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre as diferenças permanentes:				
Equivalência patrimonial	56.911	26.570	2.204	691
Outras diferenças permanentes	-	-	(673)	55
Efeito do imposto de renda e da contribuição social sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais de exercícios anteriores, para os quais não havia sido registrada provisão, em virtude de não haver, naqueles exercícios, firmes evidências sobre a realização:				
Diferenças temporárias	-	(11)	1.078	(84)
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	1.683	283	1.928	683
Efeito da tributação das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido	-	-	3.881	2.955
Efeito da tributação diferenciada dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II (*)	-	-	32.044	13.516
Despesa de imposto de renda e contribuição social às alíquotas efetivas	(4.045)	(663)	(77.646)	(36.695)
Alíquota efetiva - %	2	1	22	23

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

b) Imposto de renda e contribuição social diferidos

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/11	31/12/10	30/09/11	31/12/10
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	2.048	940	7.455	10.160
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	-	-	452	145
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	1.966	1.588
Outras provisões temporárias	-	-	450	330
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	(333.272)	(275.811)
Receita de variação cambial tributada pelo regime de caixa (*)	-	(3.133)	-	(3.133)
Ajustes da adoção das IFRSs	-	-	757	1.368
Total do imposto de renda e da contribuição social - diferidos	2.048	(2.193)	(322.192)	(265.353)
No ativo não circulante	2.048	940	11.080	13.590
No passivo não circulante	-	(3.133)	(333.272)	(278.943)

(*) Conforme facultado pela legislação fiscal, no exercício de 2010 e de 2011, a Companhia optou pela tributação das receitas e despesas de variação cambial utilizando regime de caixa. Em 31 de dezembro de 2010, o principal contrato mantido pela Companhia em moeda estrangeira corresponde à operação de mútuo contraído com a empresa ligada Sierra Brazil 1 BV, o qual está descrito na nota explicativa nº 21.b). Em 8 de fevereiro de 2011, essa operação foi liquidada.

Os saldos de créditos registrados no ativo não circulante, no total de R$11.080, em 30 de setembro de 2011, deverão ser realizados no período de até quatro anos, como demonstrado a seguir:

Ano	Controladora	Consolidado
2011	1.020	2.096
2012	1.028	3.398
2013	-	3.398
2014	-	2.188
Total	2.048	11.080

21. PARTES RELACIONADAS

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

Os saldos patrimoniais e as transações entre partes relacionadas, em 30 de setembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010, são os seguintes:

		Controladora		Consolidado	
Balanço patrimonial	Finalidade	30/09/11	31/12/10	30/09/11	31/12/10
Ativo circulante-					
Empresas ligadas:					
Condomínio Shopping Center Penha	(a)	-	-	-	127
Condomínio Civil Center Shopping São Bernardo	(a)	-	-	-	95
Condomínio Tivoli Shopping Center	(a)	-	-	-	90
Condomínio Franca Shopping Center	(a)	-	-	3	61
Condomínio Shopping Pátio Brasil	(a)	-	-	-	-
Condomínio Parque Dom Pedro Shopping	(a)	-	-	5	260
Condomínio Boavista Shopping	(a)	-	-	-	93
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(a)	-	-	-	135
Condomínio Manauara Shopping	(a)	-	-	-	146
Total (*)		-	-	8	1.007
Passivo circulante-					
Empresas ligadas:					
Sierra Brazil 1 BV	(b)	-	73.637	-	73.637
Parque D. Pedro I BV/SARL	(c)	-	-	12.920	11.962
Total		-	73.637	12.920	85.599

Notas Explicativas

		Controladora		Consolidado	
Resultado	Finalidade	30/09/11	30/09/10	30/09/11	30/09/10
Receita operacional-					
Empresas ligadas:					
Condomínio Shopping Center Penha	(a)	-	-	841	776
Condomínio Civil Center Shopping São Bernardo	(a)	-	-	627	595
Condomínio Tivoli Shopping Center	(a)	-	-	341	313
Condomínio Shopping Pátio Brasil	(a)	-	-	718	725
Condomínio Franca Shopping Center	(a)	-	-	266	239
Condomínio Boavista Shopping	(a)	-	-	623	586
Condomínio Shopping Center Plaza Sul	(a)	-	-	905	735
Condomínio Parque Dom Pedro Shopping	(a)	-	-	1.903	1.717
Condomínio Campo Limpo Shopping	(a)	-	-	496	433
Condomínio Manauara Shopping	(a)	-	-	1.203	1.065
Subtotal		-	-	7.923	7.184
Receita (despesa) financeira:					
Empresas controladas:					
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	(d)	-	43	-	-
Pátio Boavista Shopping Ltda.	(d)	-	-	-	-
Pátio Sertório Shopping Ltda.	(d)	-	74	-	-
Pátio Uberlândia Shopping Ltda.	(d)	-	292	-	-
Pátio Goiânia Shopping Ltda.	(d)	-	19	-	-
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	(d)	-	5	-	-
Total		-	433	-	-
Empresas ligadas-					
Sierra Brazil 1 BV	(b)	(2.516)	3.398	(2.434)	3.398
Subtotal		(2.516)	3.398	(2.434)	3.398
Total geral		(2.516)	3.831	5.489	10.582

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

(a) Refere-se a receitas dos serviços executados pela controlada Unishopping Administradora Ltda., decorrente da administração dos encargos comuns e do fundo de promoção dos referidos condomínios. Essas receitas estão registradas na rubrica "Receita de serviços", conforme divulgado na nota explicativa nº 17.

(b) Refere-se a contrato de mútuo devedor com a empresa ligada Sierra Brazil 1 BV (acionista majoritária da Companhia). O valor total captado nessa operação foi de €31.591 mil (R$73.637 em 31 de dezembro de 2010) e sobre ele incidem juros calculados à taxa EURIBOR para três meses acrescidos de "spread" à razão de 4% ao ano, através de duas "tranches" (18 e 22 de dezembro de 2009) e com vencimento em 100 dias a contar da data do recebimento do recurso, prorrogável automaticamente a cada 100 dias. Essa operação tinha como finalidade o financiamento das operações de curto prazo da Companhia e de suas controladas, coligada e ligadas. No contrato firmado entre as partes, não foram apresentadas garantias. Em 8 de fevereiro de 2011, essa operação foi liquidada pelo valor de R$76.153.

(c) Rendimentos a distribuir dos Fundos de Investimento Imobiliário I e II. A empresa ligada Parque D. Pedro I BV/SARL possui 27,6% e 15,9%, respectivamente, das cotas dos referidos Fundos.

(d) Refere-se a contratos de mútuo credor no montante original de R$18.419, entre a Companhia e suas controladas, coligada e ligadas, realizados em reais (R$), com vencimentos no período de 22 a 29 de dezembro de 2010 e incidência de juros de EURIBOR para três meses acrescidos de "spread" à razão de 4% ao ano. Não há operações em moeda estrangeira entre a Companhia e suas controladas, coligada e ligadas no Brasil. Em 30 de setembro de 2011, a Companhia e suas controladas não possuíam saldos em abertos, relacionados a esses contratos.

22. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

Portanto, os segmentos reportáveis da Companhia de acordo com a IFRS 8 e CPC 22 são os seguintes:

a) Desenvolvimento e gerenciamento

Referem-se à prestação de serviços de administração de bens e imóveis para os lojistas e proprietários de shopping centers, serviços de corretagem e desenvolvimento de projeto de um novo shopping center.

b) Investimento

Refere-se à locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais como "stands" de venda; locação de espaços comerciais para publicidade e promoção; exploração de estacionamento; e taxa de cessão de direitos de utilização de espaço imobiliário (estrutura técnica).

	Consolidado	
	2011	2010
Receita bruta de shopping por segmento:		
Desenvolvimento e gerenciamento	28.866	24.881
Investimento	158.970	131.755
Eliminação de receitas intersegmentos	(16.630)	(12.347)
Total	171.206	144.289
Deduções:		
Impostos e contribuições	(10.210)	(8.950)
Descontos e abatimentos	(3.335)	(2.475)
Total	(13.545)	(11.425)
Receita operacional líquida	157.661	132.864
Custos e despesas administrativas e gerais de shopping por segmento:		
Desenvolvimento e gerenciamento	(23.120)	(19.225)
Investimento	(34.344)	(31.349)
Eliminação de custos intersegmentos	16.631	12.346
	(40.833)	(38.228)
Resultado operacional ajustado	116.828	94.636

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

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

a) Caixa e equivalentes de caixa: está classificado como mantido para negociação e seu valor contábil está equivalente ao valor justo do ativo.

b) Contas a receber: são classificados como ativos financeiros mantidos até o vencimento e estão contabilizados pelos valores contratuais, os quais equivalem ao valor de mercado.

c) Empréstimos e financiamentos: são classificados como passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Os valores contábeis e de mercado dos instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 30 de setembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010, são como segue:

Na controladora

		30/09/11		31/12/10	
Natureza	Classificação	Contábil	Valor justo	Contábil	Valor justo
Ativo-					
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	122.883	122.883	2.798	2.798

No consolidado

		30/09/11		31/12/10	
Natureza	Classificação	Contábil	Valor justo	Contábil	Valor justo
Ativo:					
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	440.065	440.065	61.566	61.566
Contas a receber	Mantido até o vencimento	17.507	17.507	21.650	21.650
Passivo-					
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	332.259	332.259	201.848	201.848

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:

23.1. 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.

23.2. Risco de variação de preço

As receitas da Companhia são substancialmente decorrentes de aluguéis de lojistas dos shopping centers. Em geral, os contratos de aluguel são atualizados conforme a variação anual do Índice de Preços ao Consumidor 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.

23.3. 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 21.b), sobre as operações de mútuo entre a Companhia e a empresa ligada Sierra Brazil 1 BV incidiam juros calculados à taxa EURIBOR para três meses acrescidos de "spread" à razão de 4% ao ano. Essa operação foi encerrada em 8 de fevereiro de 2011.

23.4. Risco de câmbio

Conforme descrito na nota explicativa nº 21.b), no mês de dezembro de 2009 a Companhia contratou uma operação de mútuo com a empresa ligada Sierra Brazil 1 BV, a qual estava sujeita aos riscos de variação de taxa de câmbio entre o euro e o real. Essa operação foi encerrada em 8 de fevereiro de 2011.

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.

<u>Análise de sensibilidade suplementar sobre instrumentos financeiros, conforme ICVM nº 475/08</u>

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

- Cenário-base: manutenção nos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 30 de setembro de 2011.
- Cenário adverso: deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 30 de setembro de 2011.
- Cenário remoto: deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 30 de setembro de 2011.

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 e das aplicações financeiras. 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:			
Aplicações financeiras	11,43%	8,57%	5,72%
Empréstimos e financiamentos	11,43%	14,29%	17,15%

Análise da Administração

			Consolidado		
Fator de risco	Instrumento financeiro	Risco	Cenário--base (*)	Cenário adverso	Cenário remoto
Aplicações financeiras	Taxa de juros	Redução da taxa do CDI	50.036	37.527	25.018
Empréstimos e financiamentos	Taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	5.055	6.319	7.582

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

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

23.5. Derivativos

A Companhia não operou com instrumentos financeiros derivativos nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2011 e de 2010.

24. COBERTURA DE SEGUROS

Em 30 de setembro de 2011, a cobertura de seguros é como segue:

Modalidade	Importância segurada - R$
Responsabilidade civil (operações de shopping center)	56.251
Compreensivo de incêndio comum	734.425
Lucros cessantes	156.271
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 da importância segurada no D&O é de R$20.000.

25. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Os gastos com remuneração dos administradores durante os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2011 e de 2010 são os seguintes:

	Consolidado	
	30/09/11	30/09/10
Salários e encargos	3.057	2.356
Remuneração variável	417	1.547
Benefícios	183	130
Total	3.657	4.033

Esses valores estão registrados na rubrica “Custo dos aluguéis 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 30 de setembro de 2011, o saldo da rubrica “Provisão para remuneração variável”, no montante de R$142 (R$427 em 31 de dezembro de 2010), 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.

26. INFORMAÇÕES SUPLEMENTARES DOS FLUXOS DE CAIXA

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

	Consolidado	
	30/09/11	30/09/10
Juros capitalizados nas propriedades para investimento em construção	8.608	1.658
Aquisição de terreno (vide nota explicativa nº 10)	-	25.000
Aumento do saldo de fornecedores relacionado à propriedades para investimento em construção	3.763	7.572

27. 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 cotitas 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 expeça-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 30 de setembro de 2011, a controlada Sierra Investimentos possui R$833 a receber do Banco Ourinvest S.A. a título do compromisso firmado no dia 29 de outubro de 2009. Esse recebível está registrado na rubrica “Outros créditos”, no ativo não circulante (vide nota explicativa nº 5). Adicionalmente, a controlada Sierra Investimentos possui um saldo de R$1.745 (R$557 em 31 de dezembro de 2010) em aplicações financeiras vinculadas no ativo não circulante.

28. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

A conclusão da elaboração das informações contábeis intermediárias foi aprovada pela Diretoria em 4 de novembro de 2011.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Sonae Sierra Brasil S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2011, que compreendem o balanço patrimonial de 30 de setembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 e com a norma internacional IAS 34 - “Interim Financial Reporting”, emitida pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

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

Outros assuntos

Informações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as informações intermediárias do valor adicionado (“DVA”), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011, elaboradas sob a responsabilidade da administração, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplemer pelas IFRSs, que não requerem a apresentação da DVA. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 4 de novembro de 2011

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Iara Pasian
Auditores Independentes Contadora
CRC nº 2 SP 011609/O-8 CRC nº 1 SP 121517/O-3