

SONAE SIERRA BRASIL S.A.

1ª. EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2014

Rio de Janeiro, 30 de Abril de 2015.

Prezados Senhores Debenturistas,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 1ª. Emissão Pública de Debêntures da SONAE SIERRA BRASIL S.A. (“Emissão”), apresentamos a V.Sas o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Instrução da CVM nº 28, 23 de Novembro de 1983 e na Escritura de Emissão.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas Demonstrações Financeiras auditadas, demais informações fornecidas pela Emissora e controles internos da Pentágono.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição dos debenturistas na sede da Companhia Emissora, na sede da Pentágono, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder da Emissão.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à companhia emissora, estando também disponível em nosso website www.pentagonotrustee.com.br.

Atenciosamente,

PENTÁGONO S.A. DTVM.

Características da Emissora

- Denominação Social: SONAE SIERRA BRASIL S.A.
- CNPJ/MF: 05.878.397/0001-32
- Diretor de Relações com Investidores: Sr. Carlos Alberto Correa
- Atividades: (i) a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em Shopping Centers e em atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (ii) 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 (iii) a participação em outras sociedades empresárias e/ou em fundos de investimentos imobiliários, podendo as atividades aqui descritas serem exercidas diretamente ou através de controladas e coligadas.

Características da Emissão

- Data de Emissão (de ambas as séries): 15/02/2012
- Data de Vencimento (de ambas as séries): 15/02/2017
- Banco Escriurador/ Mandatário: Banco Bradesco S.A.
- Código Cetip/ISIN: (i) 1ª. Série: SSBR11/ BRSSBRDBS003; e (ii) 2ª. Série: SSBR21/ BRSSBRDBS011
- Coordenador Líder: Banco Itaú BBA S.A.
- Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Emissão serão destinados (i) à aquisição de novos terrenos; (ii) ao aumento de participações em shopping centers; (iii) ao desenvolvimento de novos Shopping Centers; e (iv) ao reforço do caixa da Emissora.

- Tipo de Emissão: Emissão Pública de Debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries, da espécie quirografária, para distribuição pública com esforços restritos de colocação.

1. Eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou, ainda, inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Companhia: (Artigo 12, alínea a, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

A Pentágono declara que não possui conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou de qualquer inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora.

2. Alterações Estatutárias: (Artigo 12, alínea b, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não houve alterações estatutárias no período.

3. Comentários sobre as demonstrações financeiras da Companhia, indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa: (Artigo 12, alínea c, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- A Empresa

- ➔ Atividade Principal: 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários;
- ➔ Situação da Empresa: ativa;
- ➔ Natureza do Controle Acionário: estrangeiro;
- ➔ Critério de Elaboração do Balanço: legislação societária.

- Situação Financeira

- ➔ Liquidez Geral: de 0,35 em 2013 para 0,31 em 2014;
- ➔ Liquidez Corrente: de 2,15 em 2013 para 2,12 em 2014;
- ➔ Liquidez Seca: de 2,15 em 2013 para 2,12 em 2014;
- ➔ Giro do Ativo: de 0,06 em 2013 para 0,07 em 2014.

- Estrutura de Capitais

A Companhia apresentou uma redução nos Empréstimos e Financiamentos sobre o Patrimônio Líquido de 5,5% de 2013 para 2014. O Índice de Participação do Capital de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido também apresentou redução de 6,0% de 2013 para 2014. O grau de imobilização em relação ao Patrimônio Líquido apresentou redução de 0,2% de 2013 para 2014. A empresa apresentou no seu Passivo Não Circulante um aumento de 3,3% de 2013 para 2014, e uma variação negativa no índice de endividamento de 4,0% de 2013 para 2014.

Solicitamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis da Companhia, Relatório da Administração e o Parecer dos Auditores Independentes, para melhor análise da situação econômica e financeira da Companhia.

4. **Posição da distribuição ou colocação das debêntures no mercado:** (Artigo 12, alínea d, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- VALOR UNITÁRIO NA EMISSÃO (de ambas as séries): R\$ 10.000,0000
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL: (i) 1ª. Série: não aplicável; e (ii) 2ª. Série: IPCA/IBGE
- REMUNERAÇÃO: (i) 1ª. Série: 100% do DI + 0,96% a.a.; e (ii) 2ª. Série: 6,25% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR DEBÊNTURE (2014):

→ SSBR11 - 1ª. Série:

Juros:

17/02/2014 – R\$ 520,705640

15/08/2014 – R\$ 558,922879

→ SSBR21 - 2ª. Série:

Juros:

17/02/2014 – R\$ 709,119266

- POSIÇÃO DO ATIVO:

SSBR11 - 1ª. Série:

Quantidade em circulação: 9.550

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 9.550

SSBR21 - 2ª. Série:

Quantidade em circulação: 20.450

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 20.450

5. Resgate, amortização, conversão, repactuação, pagamento dos juros das debêntures realizadas no período, bem como aquisições e vendas de debêntures efetuadas pela companhia emissora: (Artigo 12, alínea e, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- Resgate: não houve;
- Amortização: não houve;
- Conversão: não aplicável;
- Repactuação: não aplicável;
- Pagamento dos juros das debêntures realizados no período: conforme item 4 acima;
- Aquisições e vendas de debêntures efetuadas pela companhia Emissora: não houve.

6. Constituição e aplicações de fundo de amortização de debêntures, quando for o caso: (Artigo 12, alínea f, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não houve a constituição de Fundo de Amortização para esta Emissão.

7. Acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão de debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da companhia Emissora: (Artigo 12, alínea g, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

De acordo com as informações obtidas, os recursos adquiridos por meio da Emissão de Debêntures foram utilizados conforme previsto na Escritura de Emissão.

8. Relação dos bens e valores entregues à sua administração: (Artigo 12, alínea h, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não há bens e/ou valores entregues ao Agente Fiduciário para administração.

9. Cumprimento de outras obrigações assumidas pela companhia na escritura de emissão: (Artigo 12, alínea i, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

A Emissora obriga-se, sob pena de serem declaradas vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures, a observar os índices financeiros previstos no item 6.1, alínea “v” da Escritura de Emissão.

DEBÊNTURES SONAE SIERRA BRASIL COVENANTS FINANCEIROS	1Q13	2Q13	3Q13	4Q13	1Q14	2Q14	3Q14	4Q14	4Q14 Acumulado DEZ/2014
COVENANTS 1 - DÍVIDA LÍQUIDA / EBITDA (igual ou inferior a 3,5)									
A - DÍVIDA LÍQUIDA									
A.1 Passivo - Empréstimos / Financiamentos / Debêntures - CP									88.539
A.2 Passivo - Empréstimos / Financiamentos / Debêntures - LP									825.294
A.3 Passivo - Contas a pagar - compra de ativos -CP									11.763
A.4 Passivo - Contas a pagar - compra de ativos - LP									0
A.5 (-) Disponibilidades									-315.936
DÍVIDA LÍQUIDA									609.661
B - EBITDA									
B.1 Lucro Líquido antes da CS e IR	42.492	235.533	41.096	197.705	34.697	109.447	44.384	178.732	367.260
B.2 (-) Resultado Financeiro Líquido	6.666	7.002	5.550	11.799	14.425	14.571	12.222	13.875	55.093
B.3 (+) Depreciação/Amortização	658	484	594	593	663	613	592	622	2.489
B.4 (+) Despesas não recorrentes	0	0	2.145	3.558	727	0	-27	27	727
B.5 (-) Receitas com variação do valor justo de propriedades para investimento	0	-193.130	0	-155.865	2	-69.449	0	-129.458	-198.905
EBITDA	49.815	49.889	49.384	57.790	50.514	55.182	57.171	63.798	226.664
C - DÍVIDA LÍQUIDA / EBITDA									2,69
COVENANTS 2 - EBITDA / DESPESA FINANCEIRA LÍQUIDA (igual ou superior a 1,75)									
A - EBITDA	49.815	49.889	49.384	57.790	50.514	55.182	57.171	63.798	226.664
B - DESPESA FINANCEIRA LÍQUIDA	- 6.666	- 7.002	- 5.550	- 11.799	- 14.425	- 14.571	- 12.222	- 13.875	- 55.093
B.1 (+) Receita Financeira Bruta	11.053	10.770	11.543	12.429	12.926	10.712	12.082	12.505	48.225
B.2 (-) Despesa Financeira Bruta	17.718	17.772	17.092	24.228	27.351	25.283	24.305	26.380	103.318
C - EBITDA / DESPESA FINANCEIRA LÍQUIDA									4,11

De acordo com as informações obtidas, verificamos o cumprimento das obrigações assumidas na Escritura de Emissão.

10. Declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias das debêntures: (Artigo 12, alínea j, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

As debêntures da presente emissão são da espécie quirografária, sem garantias.

11. Existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas pela própria emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período: (Artigo 12, alínea k, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não aplicável.

12. Parecer:

Não possuímos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, que manteve seu registro atualizado junto à CVM - Comissão de Valores Imobiliários.

13. **Declaração sobre a aptidão para continuar exercendo a função de agente**

fiduciário: (Artigo 12, alínea I, inciso XVII da Instrução CVM 28/83 e artigo 68, alínea “b” da Lei nº 6.404 de 15 de Dezembro de 1976)

A Pentágono declara que se encontra plenamente apta a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de debêntures da Emissora.

Este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Instrução CVM 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis.

Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas nem de que tal exatidão permanecerá no futuro. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta.

PENTÁGONO S.A. DTVM

DOCUMENTOS ANEXOS:

Balanço Patrimonial Consolidado (Anexo 1)

Demonstrações de Resultado Consolidado (Anexo 2)

Parecer dos Auditores (Anexo 3)

Anexo 1

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO 2014 E DE 2013
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	204.976	282.783	315.936	424.431
Contas a receber, líquidas	5	-	-	48.666	40.196
Impostos a recuperar	6	131	20	11.079	9.979
Despesas antecipadas		14	15	32	29
Outros créditos	5	-	-	22.131	6.954
Total do ativo circulante		<u>205.121</u>	<u>282.818</u>	<u>397.844</u>	<u>481.589</u>
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras vinculadas	29	-	-	9.329	6.124
Contas a receber, líquidas	5	-	-	16.540	14.059
Impostos a recuperar	6	15.915	10.219	15.915	10.219
Empréstimos aos condomínios	7	-	-	23.746	9.436
Partes relacionadas	23	-	20.129	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22	-	26	5.496	5.036
Depósitos judiciais	16	2.188	2.094	11.797	11.253
Outros créditos	5	-	-	7.900	3.950
Investimentos	8	2.517.934	2.285.448	36.717	33.375
Propriedades para investimento	10	-	-	4.208.266	3.946.171
Imobilizado	9	-	-	3.357	3.163
Intangível	11	-	-	5.426	5.662
Total do ativo não circulante		<u>2.536.037</u>	<u>2.317.916</u>	<u>4.344.489</u>	<u>4.048.448</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>2.741.158</u>	<u>2.600.734</u>	<u>4.742.333</u>	<u>4.530.037</u>

<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	Nota explicativa	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	12	-	-	72.241	61.168
Debêntures	13	16.298	14.903	16.298	14.903
Fornecedores nacionais		14	57	15.953	49.812
Impostos a recolher	17	-	-	7.891	6.482
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios		18	8	10.921	10.520
Estrutura técnica	15	-	-	6.746	8.340
Dividendos a pagar	18	34.773	34.772	34.773	34.772
Rendimentos a distribuir		-	-	2.573	5.167
Contas a pagar - compra de ativo	14	-	-	11.763	21.186
Outras obrigações		140	231	8.468	12.125
Total do passivo circulante		51.243	49.971	187.627	224.475
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	12	-	-	490.375	510.495
Debêntures	13	334.919	318.085	334.919	318.085
Contas a pagar - compra de ativo	14	-	-	-	10.654
Estrutura técnica	15	-	-	8.410	17.044
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22	-	-	541.712	475.343
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	16	2.188	2.067	7.894	7.913
Provisão para remuneração variável	27	-	-	1.949	1.469
Total do passivo não circulante		337.107	320.152	1.385.259	1.341.003
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	18	1.397.866	997.866	1.397.866	997.866
Reservas de capital		80.115	80.115	80.115	80.115
Reservas de lucros		874.827	1.152.630	874.827	1.152.630
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora		2.352.808	2.230.611	2.352.808	2.230.611
Participações não controladoras		-	-	816.639	733.948
Total do patrimônio líquido		2.352.808	2.230.611	3.169.447	2.964.559
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		2.741.158	2.600.734	4.742.333	4.530.037

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Anexo 2

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E DE 2013
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro líquido por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
RECEITA OPERACIONAL LIQUIDA DE ALUGUEIS, SERVIÇOS E OUTRAS	19	-	-	318.724	275.754
CUSTO DOS ALUGUEIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	20	-	-	(75.678)	(58.715)
LUCRO BRUTO		-	-	243.046	217.039
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Gerais e administrativas	20	(2.279)	(1.743)	(25.008)	(22.254)
Tributárias		(212)	(223)	(2.034)	(4.827)
Equivalência patrimonial	8	176.486	240.050	6.762	7.945
Variação do valor justo de propriedades para investimento	10	-	-	195.376	344.318
Outras receitas operacionais, líquidas		-	-	4.210	5.621
Total das receitas (despesas) operacionais, líquidas		173.995	238.084	179.306	330.803
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		173.995	238.084	422.352	547.842
RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO	21	(16.999)	(11.469)	(55.093)	(31.016)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		156.996	226.615	367.259	516.826
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Correntes	22	-	-	(26.579)	(27.970)
Diferidos	22	(26)	(664)	(65.909)	(120.359)
Total		(26)	(664)	(92.488)	(148.329)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		156.970	225.951	274.771	368.497
LUCRO ATRIBUÍVEL A					
Proprietários da controladora				156.970	225.951
Participações não controladoras	8			117.801	142.546
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$	18.7	2,05	2,96	2,05	2,96

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Anexo 3

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Sonae Sierra Brasil S.A. ("Companhia") e controladas, identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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

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

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da Sonae Sierra Brasil S.A. em 31 de dezembro de 2014, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRSs), emitidas pelo IASB.

Outros assuntos*Demonstrações do valor adicionado*

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado ("DVA"), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRSs, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2015



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



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