

SONAE SIERRA BRASIL S.A.

1ª. EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2012

Rio de Janeiro, 30 de Abril, 2013.

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 Padronizadas – DFP, 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: 15/02/2012
- Data de Vencimento: 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, da espécie quirografária, para distribuição pública com esforços restritos de colocação.

1. Eventual Omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia; Inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações: (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)

Em AGE, realizada em 25/04/2012, foi aprovada a alteração do Estatuto Social da Companhia, conforme segue: (i) alteração do caput do artigo 5º, em virtude da deliberação de aumento do seu capital social; e (ii) a alteração da redação dos artigos 1º; 5º; parágrafo 1º; 6º; 7º, parágrafo 1º; 9º; 11; 12; 13; 14, parágrafo 1º; 17; 18, parágrafo 5º; 19; 20, letra “d”; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 32; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41, 42 e 43 do Estatuto Social, especialmente para ajustes voluntários de redação e adaptação do Estatuto ao novo Regulamento do Novo Mercado.

Em AGE, realizada em 14/06/2012, foi aprovada a alteração do artigo 32, II, do Estatuto Social da Companhia, para adaptá-lo à cláusula mínima do Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

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 0,55 em 2011 para 0,56 em 2012;
- Liquidez Corrente: De 3,49 em 2011 para 2,67 em 2012;
- Liquidez Seca: De 3,49 em 2011 para 2,67 em 2012;
- Giro do Ativo: De 0,07 em 2011 para 0,06 em 2012.

- Estrutura de Capitais

A Companhia apresentou um aumento de 93,36% em Empréstimos e Financiamentos sobre o Patrimônio Líquido de 2011 para 2012. O Índice de Participação do Capital de terceiros sobre o Capital Próprio foi de 34,4% em 2011 para 52% em 2012. O grau de imobilização em relação ao Patrimônio Líquido aumentou 6,09% 2011 para 2012. A empresa apresentou no seu Passivo Exigível de Longo Prazo um aumento de 57,14% de 2011 para 2012, e um aumento de 33,7 % de 2011 para 2012 no Índice de Endividamento.

- Resultados

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: 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 (2012):

- 1ª. Série:

Juros:

15/08/2012 – R\$ 477,518010

- 2ª. Série: não houve pagamentos no período

- **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 a Declaração da Emissora, os recursos obtidos por meio da Emissão de Debêntures foram destinados 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.

	1Q12	2Q12	3Q12	4Q12	4Q12 Acumulado DEZ/2012
DEBÊNTURES SONAE SIERRA BRASIL					
COVENANTS FINANCEIROS					
COVENANTS 1 - DÍVIDA LÍQUIDA / EBITDA (igual ou inferior a 3,5)					
A - DÍVIDA LÍQUIDA					
A.1 Passivo - Empréstimos / Financiamentos / Debêntures - CP					65.261
A.2 Passivo - Empréstimos / Financiamentos / Debêntures - LP					682.118
A.3 Passivo - Contas a pagar - compra de ativos -CP					49.491
A.4 Passivo - Contas a pagar - compra de ativos - LP					28.919
A.5 (-) Disponibilidades					-681.976
DÍVIDA LÍQUIDA					143.813
B - EBITDA					
B.1 Lucro Líquido antes da CS e IR	43.662	221.750	53.367	83.750	402.427
B.2 (-) Resultado Financeiro Líquido	-2.520	1.982	3.784	11.015	14.262
B.3 (+) Depreciação/Amortização	439	392	435	524	1.751
B.4 (+) Despesas não recorrentes	325	0	-7.427	-16.600	-23.587
B.5 (-) Receitas com variação do valor justo de propriedades para investimento	0	-174.320	0	-21.269	-195.589 (*)
EBITDA	41.906	49.804	50.159	57.421	199.264
(*) NOTA: Ganho com valor justo de propriedade para investimento - no acumulado 4T12 a Receita se refere a R\$ 193.586 de variação do valor justo conforme DRE + R\$ 2.000 relativo ao ganho de propriedade no Campo Limpo incluído na linha de equivalência patrimonial.					
C - DÍVIDA LÍQUIDA / EBITDA					0,72
COVENANTS 2 - EBITDA / DESPESA FINANCEIRA LÍQUIDA (igual ou superior a 1,75)					
A - EBITDA					
	41.906	49.804	50.159		199.264
B - DESPESA FINANCEIRA LÍQUIDA					
B.1 (+) Receita Financeira Bruta	13.590	15.237	12.484		51.497
B.2 (-) Despesa Financeira Bruta	11.070	17.219	16.268		65.758
C - EBITDA / DESPESA FINANCEIRA LÍQUIDA					13,97

De acordo com as informações obtidas, verificamos o cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora 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 l, 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

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	4.069.681	3.266.176	2.335.219
1.01	Ativo Circulante	736.779	437.849	99.034
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	681.976	390.918	61.566
1.01.03	Contas a Receber	33.605	24.690	21.833
1.01.03.01	Clientes	33.605	24.690	21.650
1.01.03.01.01	Contas a Receber Liquidas	33.605	24.690	21.650
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	0	183
1.01.03.02.01	Adiantamentos a Fornecedores	0	0	183
1.01.06	Tributos a Recuperar	16.456	16.765	9.659
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	16.456	16.765	9.659
1.01.06.01.01	Impostos a Recuperar	16.456	16.765	9.659
1.01.07	Despesas Antecipadas	53	505	175
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.689	4.971	5.801
1.02	Ativo Não Circulante	3.332.902	2.828.327	2.236.185
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	49.197	18.566	30.335
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	4.065	2.171	557
1.02.01.01.03	Aplicações Financeiras Vinculadas	4.065	2.171	557
1.02.01.03	Contas a Receber	13.656	11.143	10.143
1.02.01.03.01	Clientes	12.215	10.815	9.582
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.441	328	561
1.02.01.06	Tributos Diferidos	20.693	690	13.590
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	20.693	690	13.590
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	10.783	4.562	6.045
1.02.01.09.03	Depositos Judiciais	9.950	3.729	3.584
1.02.01.09.04	Outros Ativos	833	833	2.461
1.02.02	Investimentos	3.276.625	2.802.207	2.200.445
1.02.02.01	Participações Societárias	28.530	26.157	19.033
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.248.095	2.776.050	2.181.412
1.02.03	Imobilizado	3.495	5.972	4.532

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.495	5.972	4.532
1.02.04	Intangível	3.585	1.582	873
1.02.04.01	Intangíveis	3.585	1.582	873

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	4.069.681	3.266.176	2.335.219
2.01	Passivo Circulante	276.021	125.330	141.631
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.755	8.396	6.733
2.01.01.01	Obrigações Sociais	9.755	8.396	6.733
2.01.01.01.01	Pessoal, Encargos, Benefícios sociais e prêmios	9.755	8.396	6.733
2.01.02	Fornecedores	31.460	13.512	15.807
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	31.460	13.512	15.807
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	31.460	13.512	15.807
2.01.03	Obrigações Fiscais	65.412	8.700	6.602
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	65.412	8.700	6.602
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	65.412	8.700	6.602
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	65.262	17.619	7.171
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	50.659	17.619	7.171
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	50.659	17.619	7.171
2.01.04.02	Debêntures	14.603	0	0
2.01.05	Outras Obrigações	104.132	77.103	105.318
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	85.599
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	0	0	11.962
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	0	73.637
2.01.05.02	Outros	104.132	77.103	19.719
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	26.748	13.977	2.939
2.01.05.02.04	Outras Obrigações	15.865	8.343	11.370
2.01.05.02.05	Estrutura Técnica	6.863	5.540	5.410
2.01.05.02.06	Contas a Pagar - compra de terreno	49.491	25.000	0
2.01.05.02.07	Rendimentos a Distribuir	5.165	24.243	0
2.02	Passivo Não Circulante	1.116.418	710.451	521.791
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	682.118	333.272	194.677
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	378.669	333.272	194.677
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	378.669	333.272	194.677

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2.02.01.02	Debêntures	303.449	0	0
2.02.02	Outras Obrigações	53.020	20.486	36.838
2.02.02.02	Outros	53.020	20.486	36.838
2.02.02.02.03	Estrutura Técnica	24.101	20.486	11.838
2.02.02.02.04	Contas a Pagar - Compra de Terreno	28.919	0	25.000
2.02.03	Tributos Diferidos	370.641	346.219	278.943
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	370.641	346.219	278.943
2.02.04	Provisões	10.639	10.474	11.333
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.439	10.285	10.906
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	9.439	10.285	10.906
2.02.04.02	Outras Provisões	1.200	189	427
2.02.04.02.05	Provisão Remuneração Variável	1.200	189	427
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.677.242	2.430.395	1.671.797
2.03.01	Capital Social Realizado	997.866	997.866	532.845
2.03.02	Reservas de Capital	80.115	80.115	96.198
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	96.198	96.198	96.198
2.03.02.07	Gastos com Emissão de Ações	-16.083	-16.083	0
2.03.04	Reservas de Lucros	1.013.721	865.417	648.344
2.03.04.01	Reserva Legal	30.293	21.016	9.463
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	88.334	71.018	30.120
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	895.094	773.383	608.761
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	585.540	486.997	394.410

Anexo 2

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	256.851	219.185	185.009
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-43.177	-36.809	-33.528
3.03	Resultado Bruto	213.674	182.376	151.481
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	202.987	268.077	130.487
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.976	-16.877	-17.173
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	193.586	276.913	142.726
3.04.04.01	Varição do Valor Justo de Propriedades para INvestimentos	193.586	276.913	142.726
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	24.556	267	2.238
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-1.389	-1.457	-1.925
3.04.05.02	Outras receitas (despesas) Operacionais Liquidas	25.945	1.724	4.163
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.821	7.774	2.696
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	416.661	450.453	281.968
3.06	Resultado Financeiro	-14.261	23.160	-4.440
3.06.01	Receitas Financeiras	51.497	0	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-65.758	23.160	-4.440
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	402.400	473.613	277.528
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-92.605	-109.306	-64.768
3.08.01	Corrente	-88.186	-21.881	-12.397
3.08.02	Diferido	-4.419	-87.425	-52.371
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	309.795	364.307	212.760
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	309.795	364.307	212.760
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	185.531	231.050	139.194
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	124.264	133.257	73.566
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,43000	3,13000	2,62000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	2,43000	3,13000	2,62000

Anexo 3

Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva

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 2012 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 das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRSs"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Sonae Sierra Brasil S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Sonae Sierra Brasil S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRSs), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB" e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da Sonae Sierra Brasil S.A., essas práticas diferem das IFRSs, aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas e coligada pelo método de equivalência patrimonial, enquanto para fins de IFRSs seria custo ou valor justo. Nossa opinião não está ressalvada em virtude desse assunto.

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 2012, preparadas 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, 28 de fevereiro de 2013
DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

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