

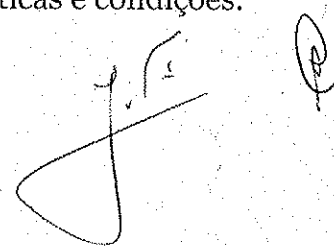
SONAE SIERRA BRASIL S.A.

NIRE 35.300.358.325

CNPJ/MF nº 05.878.397/0001-32

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 26 DE JANEIRO DE 2012**

- 1. DATA, HORA E LOCAL DA REUNIÃO:** realizada no dia 26 de janeiro de 2012, às 10:00 horas, na sede da Companhia à Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.184, 13º andar, sala 132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- 2. CONVOCAÇÃO E PRESENCAS:** os membros do Conselho de Administração foram convocados na forma estabelecida no Estatuto Social da Companhia, e todos estiveram presentes na reunião, pessoalmente ou através de vídeo conferência.
- 3. MESA:** o Sr. José Manuel Baeta Tomás assumiu a presidência dos trabalhos e designou o Sr. Carlos Alberto Correa para secretariar a reunião.
- 4. ORDEM DO DIA:** exame e votação para a aprovação da realização da oferta pública, para a distribuição com esforços restritos de colocação, de 30.000 (trinta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até duas séries, em regime de garantia firme de distribuição, da 1ª (primeira) emissão da Companhia ("Oferta" ou "Emissão").
- 5. DELIBERAÇÕES:** os membros do Conselho de Administração apreciaram as matérias constantes da ordem do dia e, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições ou ressalvas, nos termos do parágrafo 1º do artigo 59 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), aprovaram a 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até duas séries, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, da Companhia ("Debêntures"), as quais serão objeto de distribuição pública, sob regime de garantia firme de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), a qual terá as seguintes características e condições:

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'J. S.' and there are some other scribbles and initials nearby.

(a) Valor Total da Emissão: o valor total da emissão será de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido);

(b) Número de Séries: a Emissão será realizada em até 2 (duas) séries;

(c) Quantidade de Debêntures: a Emissão será composta por 30.000 (trinta mil) Debêntures;

(d) Valor Nominal Unitário: as Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Valor Nominal Unitário");

(e) Data de Emissão: 15 de fevereiro de 2012 ("Data de Emissão");

(f) Forma, Tipo, Titularidade e Conversibilidade: as Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelares ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pela instituição escrituradora, e, adicionalmente, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), será expedido por esta extrato em nome do titular das Debêntures, que servirá de comprovante de titularidade de tais Debêntures. As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia ou de qualquer outra companhia;

(g) Espécie: as Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, e não conferem qualquer privilégio especial ou geral aos seus titulares, nem especificam bens para garantir eventual execução;

(h) Prazo e Vencimento: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado previstas abaixo **(h.1.)** as Debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série") terão prazo de vencimento de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2017 ("Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série"); e **(h.2)** as Debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série") terão prazo de vencimento de 7 (sete) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2019 ("Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série", "Data de Vencimento");

(i) Amortização do Principal: **(i.1.)** o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série será amortizado em 2 (duas) parcelas iguais e sucessivas, cada uma correspondente a 50% (cinquenta) do Valor Nominal Unitário de cada uma das Debêntures da Primeira Série em circulação, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2016 e o segundo em 15 de fevereiro de 2017; e **(i.2.)** o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, devidamente atualizado pela Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definida), será amortizado em 2 (duas) parcelas iguais e sucessivas, cada uma correspondente a 50% (cinquenta) do Valor Nominal Unitário de cada uma das Debêntures da Segunda Série em circulação, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2018 e o segundo em 15 de fevereiro de 2019;

(j) Remuneração: **(j.1)** o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série não será atualizado monetariamente. Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário de cada uma das Debêntures da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.cetip.com.br) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de um *spread* ou sobretaxa equivalente a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a ser definido de acordo com o procedimento de coleta de intenções de investimento (“Procedimento de Bookbuilding”) e, em qualquer caso, limitado a (i) caso a Oferta Restrita obtenha *rating* superior ou igual a AA: 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, e (ii) caso a Oferta Restrita obtenha *rating* igual a AA-: 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Sobretaxa” e, em conjunto com a Taxa DI, “Remuneração das Debêntures da Primeira Série”). A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por dias úteis decorridos, incidente sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série desde a Data de Emissão, ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula descrita na escritura de emissão das Debêntures (“Escritura de Emissão”). O pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série será realizado semestralmente, a partir da Data

de Emissão, em 15 de agosto e em 15 de fevereiro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de agosto de 2012 e o último pagamento devido na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série; e **(j.2.)** o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures da Segunda Série será atualizado, a partir da Data de Emissão, pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IPCA" e "Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série", respectivamente). O produto da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série"), conforme o caso. Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a um percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a (i) caso a Oferta Restrita obtenha *rating* superior ou igual a AA a taxa máxima de 7,10% (sete inteiros e dez centésimos por cento) ao ano acrescido do IPCA; e (ii) caso a Oferta Restrita obtenha *rating* igual a AA- a taxa máxima de 7,20% (sete inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano acrescido do IPCA. Os juros remuneratórios acima descritos serão incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série ou sobre o seu saldo, conforme aplicável, desde a Data de Emissão ou a data de pagamento dos juros remuneratórios das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, e pagos no final de cada período de capitalização das Debêntures da Segunda Série, calculado em regime de capitalização composta *pro rata temporis* por dias úteis ("Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com a Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série, "Remuneração das Debêntures da Segunda Série", e a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, "Remuneração das Debêntures"). O pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série será realizado anualmente, a partir da Data de Emissão, em 15 de fevereiro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de fevereiro de 2013 e o último pagamento devido na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série. O cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série obedecerá à fórmula descrita na Escritura de Emissão;

(l) Destinação dos Recursos: os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão destinados (i) à aquisição de novos terrenos; (ii) ao aumento

de sua participação em *Shopping Centers*; (iii) à eventual aquisição de novos *Shopping Centers*; (iv) ao desenvolvimento de novos *Shoppings Centers* e (v) ao reforço de caixa da Companhia;

(m) Colocação e Registro para Distribuição e Negociação: as Debêntures serão objeto de uma oferta de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, destinada exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, sob o regime de garantia firme de subscrição das Debêntures, tendo como instituições intermediárias o Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), o Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual") e o Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI" e, em conjunto com o Coordenador Líder e o BTG Pactual, "Coordenadores"), e serão registradas para distribuição no mercado primário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos, e negociação no mercado secundário por meio do SND – Módulo Nacional de Debêntures, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP;

(n) Prazo e Forma de Subscrição: as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, a partir da data de início de distribuição da Oferta, observado o disposto no artigo 8º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476. As Debêntures serão subscritas utilizando-se os procedimentos do SDT.

(o) Forma e Preço de Integralização: a integralização das Debêntures será feita em moeda corrente nacional, à vista, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão até a data da efetiva subscrição e integralização ("Data de Integralização"), utilizando-se, para tanto, 2 (duas) casas decimais, sem arredondamentos e de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP;

(p) Aquisição Facultativa: a Companhia poderá, a qualquer tempo, realizar oferta de aquisição das Debêntures em circulação, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, desde que observe as eventuais regras expedidas pela CVM, devendo tal fato, se assim exigido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Companhia. As Debêntures adquiridas pela Companhia poderão, a critério da Companhia, ser canceladas, permanecer na tesouraria da Companhia, ou ser novamente colocadas no mercado, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 476. As Debêntures adquiridas pela Companhia para permanência em tesouraria, se e quando recolocadas no

mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures em circulação;

(q) Repactuação: não haverá repactuação programada;

(r) Resgate Total Antecipado: não haverá resgate total antecipado;

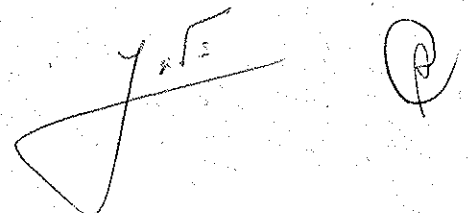
(s) Vencimento Antecipado: as Debêntures terão certos eventos que acionarão o seu vencimento antecipado, que serão definidos e detalhados na Escritura de Emissão, com base nas práticas usuais de mercado adotadas em operações semelhantes, incluindo mas não se limitando aos seguintes eventos: não pagamento, nas datas de vencimento respectivas, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures; transformação do tipo societário da Companhia de sociedade anônima para sociedade limitada; pedido de recuperação extrajudicial, judicial ou falência; execuções contra a Companhia; *cross default*; restrição para redução de capital; restrição para distribuição de dividendos; mudança de controle acionário direto ou indireto; descumprimento de obrigações; e mudança adversa relevante;

(t) Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos titulares das Debêntures relativamente a qualquer obrigação decorrente da Escritura de Emissão, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios");

(u) Local de Pagamento: os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão serão efetuados pela Companhia, por meio da CETIP, ou, ainda, por meio do banco mandatário para os titulares de Debêntures que não tiverem suas Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP;

(v) Delegação de Poderes à Diretoria da Companhia: fica a Diretoria da Companhia autorizada a:

(i) contratar os Coordenadores para realizar a colocação pública das

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

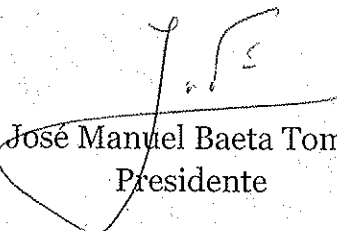
Debêntures junto aos investidores;

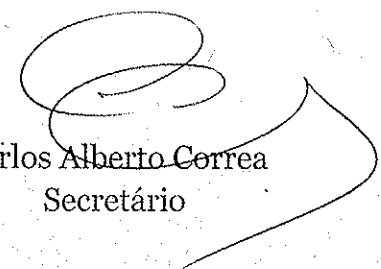
- (ii) contratar os prestadores de serviços da Emissão, incluindo mas não se limitando ao banco mandatário, agente escriturador, agente fiduciário, assessores legais, agência classificadora de risco, entre outros;
- (iii) aprovar a Remuneração das Debêntures apurada em Procedimento de *Bookbuilding*, observado o limite de Remuneração estabelecido pelo Conselho de Administração, conforme disposto na alínea "j" acima;
- (iv) negociar e celebrar todos os documentos da Oferta, incluindo, mas não se limitando à Escritura de Emissão, o contrato de distribuição e seus eventuais aditamentos; e
- (v) praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação da Emissão e à implementação das deliberações ora tomadas.

6. ENCERRAMENTO: nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião do Conselho de Administração e foi lavrada a presente ata que, depois de lida e conferida, foi assinada por todos os conselheiros presentes na reunião. Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio

São Paulo, 26 de janeiro de 2012

Mesa:


José Manuel Baeta Tomás
Presidente


Carlos Alberto Correa
Secretário