



SONAE SIERRA BRASIL ANUNCIA EBITDA AJUSTADO DE R\$41,9 MILHÕES NO 1T12, UM AUMENTO DE 10,4% EM RELAÇÃO AO 1T11

São Paulo, 10 de maio de 2012 – 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 referentes ao primeiro trimestre de 2012 (1T12).

Destaques

- A receita líquida aumentou 13,9%, totalizando R\$56,6 milhões no 1T12, em comparação a R\$49,7 milhões no 1T11.
- O EBITDA Ajustado totalizou R\$41,9 milhões no 1T12, um aumento de 10,4% em relação ao 1T11. A margem EBITDA Ajustado alcançou 74,0% no 1T12.
- O FFO Ajustado totalizou R\$34,6 milhões no 1T12 em linha com o 1T11. A margem FFO alcançou 61,0% no 1T12.
- O aluguel nas mesmas lojas (SSR) atingiu, novamente, um forte crescimento de dois dígitos (12,1%) no 1T12. As vendas nas mesmas lojas (SSS) aumentaram 9,8% no 1T12.
- Em janeiro de 2012, a Companhia obteve o controle do Shopping Plaza Sul.
- Em março de 2012, concluímos a primeira emissão de debêntures da Companhia, totalizando R\$300 milhões.
- Em 27 de março de 2012, a Sonae Sierra Brasil inaugurou seu 11º shopping, o Uberlândia Shopping, em Uberlândia, Minas Gerais.

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 1T12

Português

11 de maio de 2012

10h00 (horário de Brasília)

9h00 (horário de Nova York)

Tel: (55 11) 2188-0155

Código: Sonae Sierra Brasil

Inglês

11 de maio de 2012

11h00 (horário de Brasília)

10h00 (horário de Nova York)

Tel: (1 412) 317-6776

Código: Sonae Sierra Brasil





Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	1T12	1T11	Var. %
Receita Líquida	56,6	49,7	13,9%
EBITDA	41,4	38,0	9,1%
EBITDA Ajustado	41,9	38,0	10,4%
<i>Margem EBITDA Ajustado</i>	<i>74,0%</i>	<i>76,3%</i>	<i>-238 bps</i>
FFO	34,1	34,4	-0,9%
FFO Ajustado	34,6	34,4	0,5%
<i>Margem FFO Ajustado</i>	<i>61,1%</i>	<i>69,2%</i>	<i>-816 bps</i>
NOI	54,9	47,7	15,1%
<i>Margem NOI</i>	<i>95,1%</i>	<i>94,2%</i>	<i>+87 bps</i>

Indicadores Operacionais	1T12	1T11	Var. %
ABL Total (mil m ²)	402,5	349,1	15,3%
ABL Própria (mil m ²)	254,0	202,6	25,3%
Número de Shoppings	11,0	10,0	10,0%
Vendas (R\$ milhões)	936	841	11,4%
Vendas/m ² (méd. mensal)	939,9	847,7	10,9%
Ocupação	98,5%	97,6%	+85 bps
Custo de Ocupação (% Vendas)	9,1%	9,9%	-74 bps
SSS/m ²	939,6	856,0	9,8%
SSS/m ² - Satélites	1.379,3	1.249,0	10,4%
SSS/m ² - Âncoras	815,2	747,4	9,1%
SSS/m ² - Lazer	193,5	178,4	8,4%
SSR/m ²	54,6	48,7	12,1%
SSR/m ² - Satélites	102,1	91,4	11,8%
SSR/m ² - Âncoras	24,7	21,9	12,7%
SSR/m ² - Lazer	17,8	15,7	13,6%
Pagamentos em Atraso (25 dias)	2,61%	2,28%	+33 bps



COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

No primeiro trimestre de 2012, a Sonae Sierra Brasil continuou a alcançar sólidos resultados operacionais e financeiros.

As vendas totais nos nossos shoppings aumentaram em 11,4% no 1T12 frente ao primeiro trimestre de 2011, enquanto as vendas nas mesmas lojas (SSS) e os aluguéis nas mesmas lojas (SSR) cresceram 9,8% e 12,1%, respectivamente. A taxa de ocupação dos nossos shoppings era de 98,5% ao final do 1T12.

Os resultados financeiros também vieram fortes no trimestre. A receita líquida consolidada alcançou R\$56,6 milhões, aumento de 13,9% sobre o 1T11. O EBITDA Ajustado cresceu 10,4%, para R\$41,9 milhões enquanto o NOI cresceu para R\$54,9 milhões no 1T12. O FFO Ajustado totalizou R\$34.6 milhões no 1T12.

A Companhia iniciou 2012 intensivamente. Em janeiro, a Companhia obteve o controle do Plaza Sul Shopping, localizado na cidade São Paulo, um de nossos melhores shoppings em termos de ocupação, vendas/m² e aluguel/m². Adicionalmente, a Companhia concluiu a sua primeira emissão de debêntures, captando R\$300 milhões sob umas das melhores taxas e condições já vistas no setor. Por último, em março inauguramos o Uberlândia Shopping, nosso 11º shopping, que adicionou 45,3 mil m² de ABL ao portfólio e deve ser um dos principais ativos da Companhia no futuro.

Permanecemos confiantes nas perspectivas de oportunidades de crescimento do setor de shoppings brasileiro e reafirmamos nosso comprometimento em constantemente melhorar nosso desempenho e criar valor para nossos acionistas..

A administração.

DESTAQUES FINANCEIROS

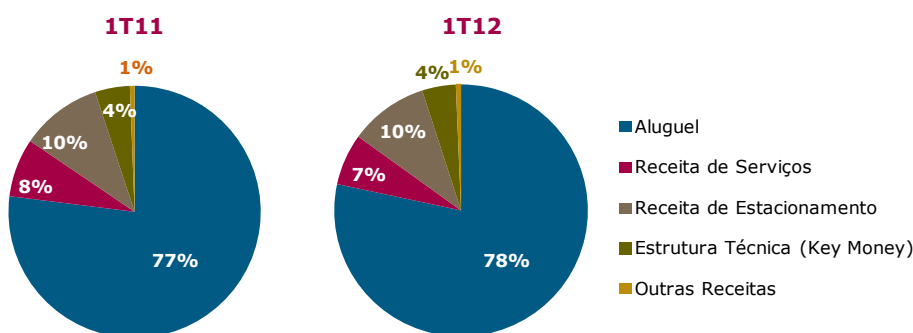
Demonstrações Financeiras Consolidadas

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 1T12 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\$61,8 milhões no 1T12, um aumento de 13,1% em relação ao 1T11. A receita de aluguel, que representa 78% da receita bruta, totalizou R\$48,2 milhões no 1T12, um aumento de 16,5% em relação ao 1T11 devido à combinação de fortes *leasing spreads*, ajustes de inflação e baixa vacância. Continuamos a ver aumentos significantes na receita de estacionamento, que totalizou R\$6,2 milhões no 1T12, crescimento de 10,5% sobre o 1T11, influenciado por maiores taxas de estacionamento e fluxo de veículos. Estrutura técnica (*key money*) também apresentou forte aumento de 10,8% sobre 1T11, impulsionado pelo aumento de lojas comercializadas, particularmente nas expansões do Shopping Metrópole e Shopping Campo Limpo.

Composição da Receita Bruta



Receita Bruta (R\$ mil)	1T12	1T11	Var. %
Aluguel	48.150	41.342	16,5%
Aluguel Linearização	342	949	-64,0%
Receita de Serviços	4.048	4.033	0,4%
Receita de Estacionamento	6.200	5.610	10,5%
Estrutura Técnica (Key Money)	2.657	2.398	10,8%
Outras Receitas	410	325	26,1%
Total	61.807	54.657	13,1%

Custos e Despesas

Os custos e despesas totalizaram R\$15,1 milhões no 1T12, um aumento de 19,3% em relação ao 1T11.

Os custos e despesas foram impactados principalmente por: (i) aumento dos custos com pessoal, atribuídos a contratação de novos funcionários para suportar o crescimento da Companhia, aumentos salariais acima da inflação e bônus por desempenho mais elevados e (ii) maiores custos com serviços externos, que cresceram 28,9% comparados ao 1T11. O aumento é explicado por maiores gastos com publicações legais e honorários advocatícios, assim como custos associados com atividades de relações com investidores.

O custo de ocupação cresceu 23,2% explicado principalmente pelos custos com uma área de 13,8 mil m² em renovação para acomodar um novo lojista no Parque D. Pedro Shopping.

Despesas com viagens totalizaram R\$532 mil, aumento de 137,5% sobre o 1T11, principalmente com a prospecção de novos projetos e com a inauguração do Uberlândia Shopping.

Custos e Despesas (R\$ mil)	1T12	1T11	Var. %
Depreciações e amortizações	439	403	8,9%
Pessoal	6.756	5.623	20,1%
Serviços externos	2.749	2.132	28,9%
Custo de ocupação (lojas vagas)	1.066	865	23,2%
Custos de acordos contratuais com lojistas	331	336	-1,5%
Constituição (reversão) da provisão para créditos de liquidação duvidosa	446	580	-23,1%
Aluguel	761	625	21,8%
Viagens	532	224	137,5%
Outros	1.969	1.824	7,9%
Total	15.049	12.612	19,3%
Classificado como:			
Custos dos aluguéis e dos serviços prestados	9.598	8.556	12,2%
Despesas operacionais	5.451	4.056	34,4%
Total	15.049	12.612	19,3%

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 uma entidade independente (*Cushman & Wakefield*) avalia nossas propriedades para investimento pelo valor justo de mercado. Em 2012, a Companhia decidiu mudar a periodicidade das avaliações. Ao invés da avaliação trimestral, a Cushman & Wakefield irá avaliar as propriedades semestralmente (em junho e dezembro). A administração acredita que esta decisão trará economia de recursos e tempo dispendidos na preparação e análise das avaliações, sem afetar os principais indicadores usados por seus investidores para analisar o desempenho da Companhia.

Resultado Financeiro Líquido

O resultado financeiro líquido consolidado no 1T12 foi uma receita financeira líquida de R\$2,5 milhões, comparada a uma despesa financeira líquida de R\$116 mil no 1T11. Esta variação é explicada principalmente por maiores juros de aplicações financeiras que totalizaram R\$13,2 milhões no 1T12 frente a R\$5,9 milhões no 1T11, dado a posição de caixa líquido da Companhia. Por outro lado, houve despesas com juros sobre as debêntures, que totalizaram R\$4,1 milhões no 1T12.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	1T12	1T11	Var. %
Receitas (Despesas) Financeiras:			
Juros de aplicações financeiras	13.246	5.911	124,1%
Juros sobre operações de mútuo	-	(400)	-100,0%
Juros ativos	205	166	23,5%
Variações monetárias e cambiais	18	(2.088)	N/A
Juros de empréstimos e financiamentos	(5.650)	(4.286)	31,8%
Juros sobre contas a pagar - compra de ativo	(1.007)	-	N/A
Juros sobre as debêntures	(4.124)	-	N/A
Outras	(168)	581	N/A
Resultado Financeiro Total – Líquido	2.520	(116)	N/A

Imposto de Renda e Contribuição Social - Corrente

O imposto de renda e contribuição social corrente totalizou R\$9,8 milhões no 1T12, representando um aumento de 186,0% comparado ao 1T11. Essa variação é explicada principalmente pelo imposto gerado com a venda da participação minoritária de 5,1% do Shopping Penha, totalizando R\$2,6 milhões em impostos no 1T12 e também pelos créditos tributários sobretudo referentes aos custos com o IPO, que ocorreram no 1T11 e corresponderam a R\$4,0 milhões naquele trimestre.

Lucro Líquido

O lucro líquido da Companhia foi de R\$32,3 milhões no 1T12, uma redução de 62,5% em relação ao 1T11, principalmente por conta de não estarmos registrando os ganhos com a valorização das propriedades neste trimestre, ao contrário do que ocorreu no 1T11

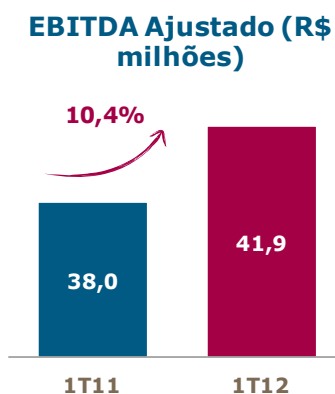
Resultado Operacional Líquido (NOI)

O NOI consolidado totalizou R\$54,9 milhões no 1T12, um aumento de 15,1% em relação ao 1T11, refletindo conforme mencionado o desempenho positivo nas receitas.

Net Operating Income - NOI (R\$ milhões)	1T12	1T11	Var. %
Aluguel	48,9	42,6	14,8%
Estrutura Técnica (Key Money)	2,7	2,4	10,8%
Receita de Estacionamento	6,2	5,6	10,5%
Total Receitas	57,8	50,6	14,1%
(-) Custos operacionais	(2,8)	(2,9)	-3,1%
NOI	54,9	47,7	15,1%

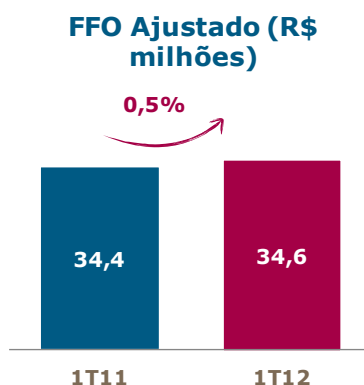
EBITDA Ajustado

O EBITDA Ajustado totalizou R\$41,9 milhões no 1T12, um aumento de 10,4% em relação ao 1T11. A margem EBITDA Ajustado atingiu 74,0% no 1T12.



Fluxo de Caixa Operacional (FFO) Ajustado

O FFO Ajustado totalizou R\$34,6 milhões no 1T12, em linha com mesmo período de 2011, com uma margem de 61,0%. O FFO foi negativamente impactado no 1T12 pelo maior imposto de renda e contribuição social, que totalizaram R\$9,8 milhões, um aumento de 186,0% frente ao 1T11 como explicado na seção de Imposto de Renda e Contribuição Social acima.



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)	1T12	1T11	Var. %
Receita Líquida	56,6	49,7	13,9%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	41,1	109,5	-62,5%
Depreciação e amortização	0,4	0,4	-0,7%
Ganho com valor justo de propriedades para investimentos	(0,0)	(72,0)	-100,0%
EBITDA	41,5	38,0	9,4%
Despesas não recorrentes	0,4	-	-
EBITDA ajustado	41,9	38,0	10,4%
EBITDA ajustado Margem	74,0%	76,3%	-238 bps
EBITDA	41,5	38,0	9,4%
Resultado financeiro líquido	2,5	(0,1)	n/a
Imposto de renda e contribuição social correntes	(9,8)	(3,4)	186,0%
FFO	34,2	34,4	-0,6%
Despesas não recorrentes	0,4	-	-
FFO ajustado	34,6	34,4	0,5%
FFO ajustado Margem	61,1%	69,2%	-816 bps

Nota: despesas não-recorrentes no 1T12 se referem a perda na venda de ativo

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 51% desse shopping. Considerando a relevância deste shopping para os resultados da Companhia, preparamos informações gerenciais pró-forma com a consolidação proporcional do Parque D. Pedro Shopping (para mais informações, verificar página 24). Os resultados operacionais de acordo com essa metodologia estão apresentados abaixo:

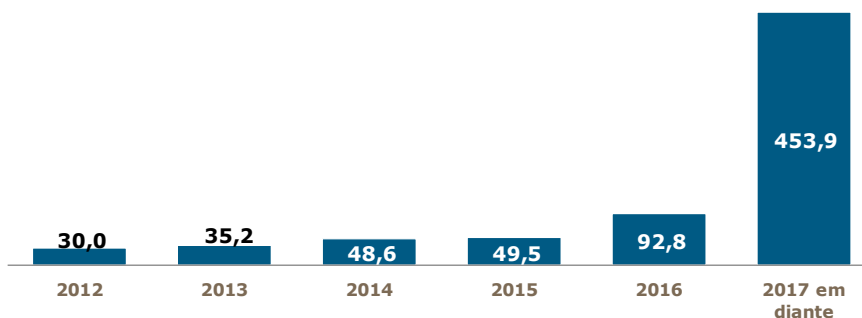
Reconciliação do EBITDA e FFO <i>(Considerando 51% do PDP) (R\$ milhões)</i>	1T12	1T11	Var. %
Receita Líquida	45,1	38,9	15,9%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	31,1	86,1	-63,9%
Depreciação e amortização	0,4	0,4	-0,7%
Ganho com valor justo de propriedades para investimentos	(0,0)	(58,0)	-100,0%
EBITDA	31,5	28,5	10,5%
Despesas não recorrentes	0,4	-	-
EBITDA ajustado	31,8	28,5	11,8%
EBTIDA ajustado Margem	70,6%	73,2%	-262 bps
EBITDA	31,5	28,5	10,5%
Resultado financeiro líquido	2,3	(0,3)	N/A
Imposto de renda e contribuição social correntes	(9,8)	(3,4)	186,0%
FFO	23,9	24,7	-3,2%
Despesas não recorrentes	0,4	-	-
FFO ajustado	24,3	24,7	-1,8%
FFO ajustado Margem	53,87%	63,56%	-969 bps

Nota: despesas não-recorrentes no 1T12 se referem a perda na venda de ativo

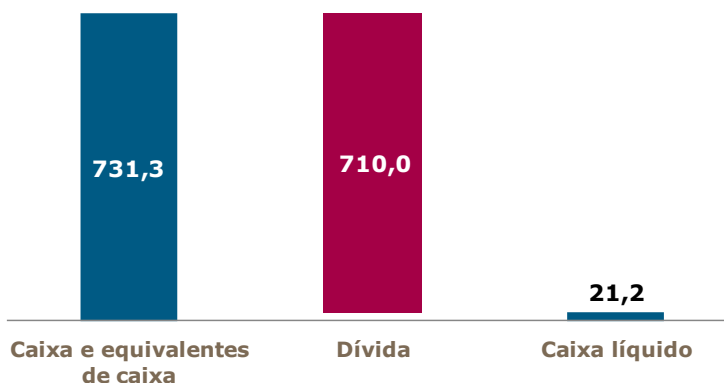
Disponibilidades de Caixa e Endividamento

As disponibilidades, que compreendem caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras, aumentaram em R\$340,4 milhões, de R\$390,9,1 milhões em 31 de dezembro de 2011 para R\$731,3 milhões em 31 de março de 2012, refletindo principalmente a emissão de debêntures feita pela Companhia. As disponibilidades de caixa foram aplicadas em produtos bancários de curto prazo com taxa média de 102,6% do CDI. A dívida total da Companhia atingiu R\$710,0 milhões no 1T12 e o respectivo cronograma de amortização segue abaixo:

Cronograma de Amortização (R\$ milhões)



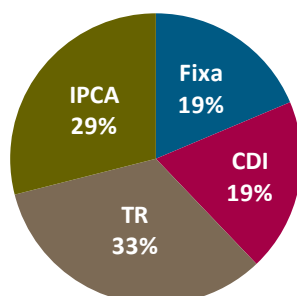
Caixa líquido (R\$ milhões)



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.

Aproximadamente 33% da dívida da Companhia, considerando os montantes já sacados, são atrelados à TR. Um total de R\$131,6 milhões, que corresponde a aproximadamente 19% 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. Segue abaixo o perfil do endividamento de acordo com os recursos já sacados ao final do 1T12:

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.

Adicionalmente, a Companhia também assegurou em março de 2012 sua primeira emissão de debêntures, totalizando R\$300 milhões, que irão prover fundos para darmos prosseguimento em nossa estratégia de crescimento. Após o processo de precificação ocorrido em março de 2012, ficaram definidas as taxas de remuneração das debêntures e a alocação das séries, que se definiram como segue:

- Primeira série: R\$95,5 milhões, a uma taxa anual flutuante equivalente a CDI + 0,96%, com prazo de vencimento final de cinco anos; e
- Segunda série: R\$204,5 milhões, a uma taxa anual flutuante equivalente a IPCA + 6,25%, com prazo de vencimento final de sete anos.

Considerando os financiamentos contratados pela Companhia, incluindo os montantes que ainda serão sacados, a dívida contratada total seria de R\$914 milhões ao final do 1T12, com um custo médio estimado de 11,4%.

Financiamentos contratados				
	Montante Comprometido (R\$ milhões)	Duração (anos)	Taxa	Saldo em 31/03/12 (R\$ milhões)
Capital de Giro	20	5	CDI + 2,85%	16
Capital de Giro	27	6	CDI + 3,30%	24
Manauara Shopping	112	12	8,50%	132
Metrópole Shopping - Expansão I	53	8	TR + 10,30%	55
Uberlândia Shopping	81	15	TR + 11,30%	78
Boulevard Londrina Shopping	120	15	TR + 10,90%	53
Passeio das Águas Shopping	200	12	TR + 11,00%	49
Debêntures - 1ª série	95	5	CDI + 0,96%	97
Debêntures - 2ª série	205	7	IPCA + 6,25%	207
Total	914			710
Média		10,2	11,40%	

Considerando LTM TR a 1,6%a.a., CDI a 9,66%a.a. e IPCA a 5,24%em 31/03/2012

DESEMPENHO DE VENDAS DOS SHOPPING CENTERS

As vendas dos lojistas nos dez shoppings em operação de nosso portfólio totalizaram R\$936,4 milhões no 1T12, um aumento de 11,4% em relação ao 1T11. 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\$564,7 milhões no 1T12, aumento de 13,9% em relação ao 1T11.

Os shoppings que apresentaram o melhor desempenho no 1T12 em termos de crescimento de vendas foram: o Shopping Metrópole, Manauara Shopping e Shopping Campo Limpo, com aumentos nas vendas de 30,8%, 21,7% e 21,2%,

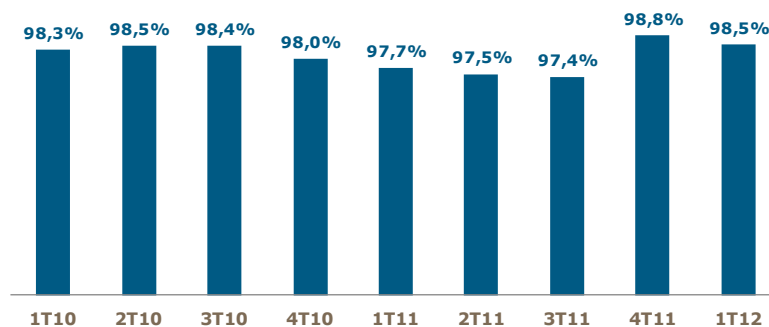
respectivamente. Os excelentes desempenhos dos shoppings Metr pole e Campo Limpo podem ser atribuídos às recentes inaugurações das expansões destes shoppings (Campo Limpo em setembro de 2011 e Metr pole em novembro de 2011), enquanto o robusto crescimento registrado pelo Manauara Shopping pode ser atribuído principalmente ao acelerado processo de maturação do shopping.

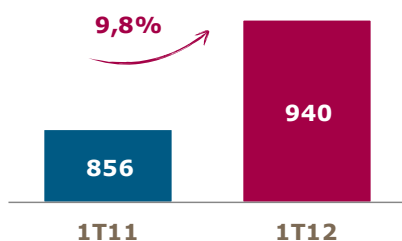
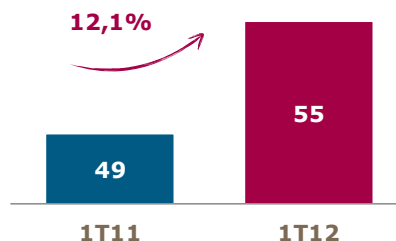
Vendas por shopping center (R\$ mil)	1T12	1T11	Var. %
Shopping Penha	78.513	70.999	10,6%
Shopping Metr�pole	72.754	55.641	30,8%
Tivoli Shopping	41.839	37.289	12,2%
Franca Shopping	36.107	33.291	8,5%
Pátio Brasil	76.588	76.727	-0,2%
Parque D. Pedro Shopping	291.466	273.180	6,7%
Boavista Shopping	56.853	51.680	10,0%
Shopping Plaza Sul	83.819	78.599	6,6%
Shopping Campo Limpo	59.087	48.760	21,2%
Manauara Shopping	139.411	114.547	21,7%
Total	936.437	840.713	11,4%

DESTAQUES OPERACIONAIS

Os indicadores operacionais da Sonae Sierra Brasil no 1T12 confirmam o contínuo crescimento da Companhia. A taxa de ocupação em nossos shoppings era de 98,5% da ABL em 31 de março de 2012 (excluindo 13,8 mil m² no Parque D. Pedro Shopping em renovação para acomodar um novo lojista). O aluguel nas mesmas lojas (SSR) novamente atingiu um crescimento de dois dígitos, um aumento significativo de 12,1% em relaça o ao 1T11, influenciados pela inflaça o e pelos fortes *leasing spreads* em renovações e novos contratos. As vendas nas mesmas lojas (SSS) registrou aumento de 9,8% no 1T12 comparado ao mesmo período do ano passado.

Taxa de Ocupa o (% ABL)



**Vendas nas mesmas
lojas (SSS)/m² (em R\$)**

**Aluguel nas mesmas
lojas (SSR)/m² (em R\$)**


NOSSO PORTFÓLIO

Nosso portfólio compreende onze shopping centers em operação. Além disso, estamos desenvolvendo dois novos shopping centers em grandes cidades do Brasil: (i) Londrina, a segunda maior cidade no estado do Paraná; e (ii) Goiânia, a capital de Goiás. Essas duas cidades 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 do desenvolvimento 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 dois shopping centers seja de aproximadamente 125,9 mil m².

Shopping Centers em Operação		Cidade	Lojas	ABL (mil m ²)	Participação	ABL Própria (mil m ²)	Índice de ocupação por área (%)
1	Parque D. Pedro*	Campinas (SP)	402	121,0	51,0%	61,7	98,4%
2	Boavista Shopping	São Paulo (SP)	148	15,9	100,0%	15,9	94,7%
3	Shopping Penha	São Paulo (SP)	198	29,7	51,0%	15,1	98,2%
4	Franca Shopping	Franca (SP)	106	18,5	67,4%	12,5	99,5%
5	Tivoli Shopping	Santa Barbara d'Oeste (SP)	144	22,1	30,0%	6,6	99,3%
6	Shopping Metrôpole	São Bernardo do Campo (SP)	181	28,6	100,0%	28,6	99,6%
7	Pátio Brasil	Brasília (DF)	235	29,0	10,4%	3,0	97,2%
8	Shopping Plaza Sul	São Paulo (SP)	221	23,2	60,0%	13,9	99,4%
9	Shopping Campo Limpo	São Paulo (SP)	148	22,3	20,0%	4,5	99,2%
10	Manauara Shopping	Manaus (AM)	231	46,8	100,0%	46,8	99,5%
11	Uberlândia Shopping	Uberlândia (MG)	201	45,3	100,0%	45,3	93,0%
Total			2.215	402,5	63,1%	254,0	98,5%**

* Para o cálculo do índice de ocupação foi desconsiderada área de 13.757 m² que está sendo renovada para novo lojaista.

** Não inclui o Uberlândia Shopping.

Projetos em Desenvolvimento		Cidade	ABL (Mil m ²)	Participação	Inauguração Prevista
12	Boulevard Londrina Shopping**	Londrina (PR)	47,8	84,5%	1T13
13	Passeio das Águas Shopping	Goiânia (GO)	78,1	100,0%	2S13
Total			125,9	94,1%	

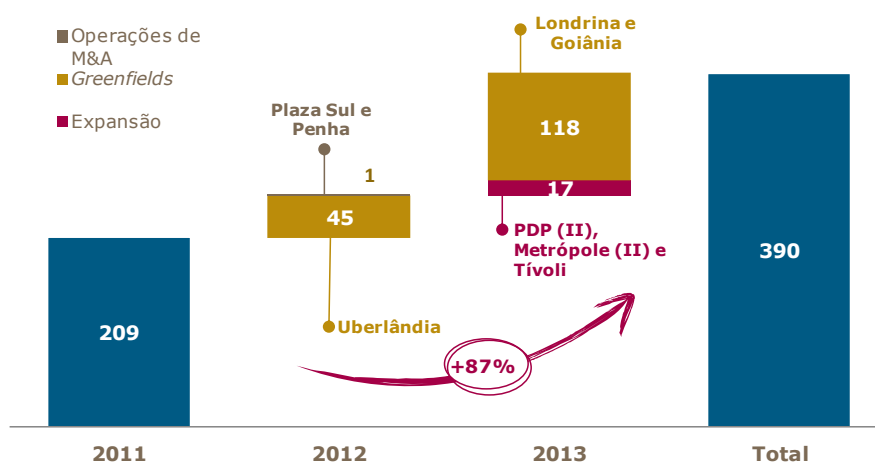
** Participação considerando que o parceiro exerça na totalidade seus direitos no projeto



PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

A Sonae Sierra Brasil atualmente possui um *pipeline* composto por dois projetos *greenfield* (o Uberlândia Shopping foi inaugurado em Março de 2012) e três expansões, que devem aumentar nossa ABL própria em aproximadamente 87% para 390 mil m² 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)

Uberlândia Shopping: o shopping foi inaugurado em 27 de março de 2012. O shopping conta com 201 operações, incluindo 15 âncoras, um moderno Cinemark com cinco salas e mais de 1.300 assentos, além de 2.400 vagas de estacionamento. Mais de 93% da ABL do shopping já está comercializada, com um mix diversificado de marcas conhecidas como Arezzo, Brooksfield, Brooksfield Donna, Burger King, Centauro, Fast Shop, Havaianas, Lacoste, Le Lis Blanc, McDonald's, O Boticário, Ponto Frio, Vivara e Victor Hugo. Adicionalmente, o shopping traz novas lojas à cidade como Crocs, Track & Field, Noir Le Lis, Livraria Leitura e Kalunga. As duas principais âncoras do shopping, Walmart e Leroy Merlin, já estão operando desde dezembro de 2011.

O investimento bruto total do projeto foi de R\$201,2 milhões.





Interior Uberlândia Shopping

Uberlândia Shopping	
Cidade	Uberlândia
Estado	MG
Inauguração	Março/12
ABL (mil m ²)	45,3
Participação SSB	100%
ABL Comercializada	93%
Capex Bruto (R\$ MM)	201,2



Uberlândia Shopping

Boulevard Londrina Shopping: A construção do Boulevard Londrina foi iniciada em setembro de 2010, com inauguração prevista para o 1T13. Aproximadamente 70% da ABL do shopping estava comercializada ao final do 1T12.



Obras do Projeto do Boulevard Londrina

Boulevard Londrina Shopping	
Cidade	Londrina
Estado	PR
Inauguração Prevista	1T13
ABL (mil m ²)	47,8
Participação SSB*	84,5%
ABL Comercializada	70%
Capex Bruto Incorrido (R\$ MM)	122,9

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



Ilustração do Projeto do Boulevard Londrina

Em abril de 2012, substituímos a empreiteira inicialmente contratada para a construção deste projeto. A OAS, uma das maiores construtoras do Brasil foi selecionada como a nova empreiteira e já iniciou suas atividades no local da construção.

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. 43% da ABL do shopping já havia sido comercializada ao final de março de 2012.



Ilustração do Projeto do Passeio das Águas

Passeio das Águas Shopping

Cidade	Goiânia
Estado	GO
Inauguração Prevista	2S13
ABL (mil m ²)	78,1
Participação SSB	100%
ABL Comercializada	43%
Capex Bruto Incorrido (R\$ MM)	91,6



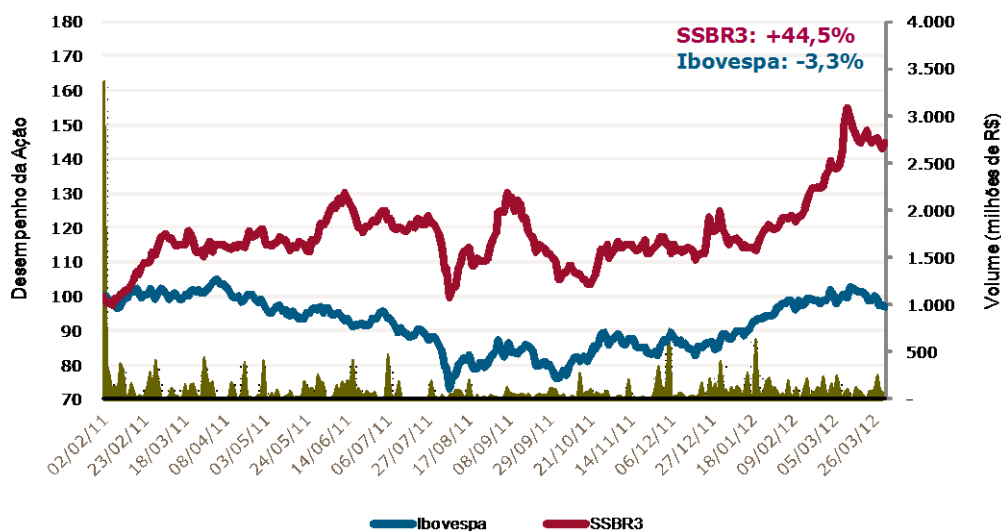
Obras do Projeto do Passeio das Águas

Adicionalmente a estes projetos já anunciados, a Sonae Sierra Brasil continua procurando por novos locais, que preencham os requisitos da estratégia da Companhia para o desenvolvimento de shoppings dominantes em mercados com baixa penetração e classe média robusta.

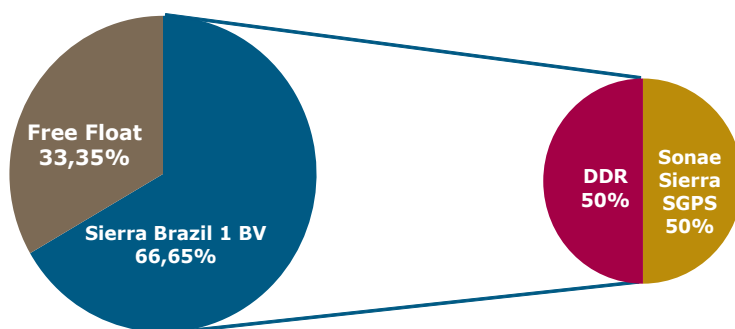
DESEMPENHO DA AÇÃO

As ações da Sonae Sierra Brasil (BM&FBovespa: SSBR3) fecharam o 1T12 em R\$28,90, aumento de 20,4% em relação a 31 de dezembro de 2011. No mesmo período, o Ibovespa subiu 13,7%. Desde o IPO, em fevereiro de 2011, o preço da ação subiu 44,5%, comparada a uma queda de 3,3% do Ibovespa.

Sonae Sierra Brasil (SSBR3) vs. IBOVESPA desde o IPO



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 líquido - 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 para o mesmo lojista 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)	1T12	4T11	Var. %
ATIVO			
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	731.286	390.918	87,1%
Contas a receber, líquidas	21.231	24.690	-14,0%
Impostos a recuperar	14.557	16.765	-13,2%
Adiantamentos a fornecedores	36	-	N/A
Despesas antecipadas	148	505	-70,7%
Outros créditos	3.106	4.971	-37,5%
Total do ativo circulante	770.364	437.849	75,9%
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a longo prazo:			
Aplicações financeiras vinculadas	2.650	2.171	22,1%
Contas a receber, líquidas	11.139	10.815	3,0%
Empréstimos aos condomínios	307	328	-6,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	7.364	5.915	24,5%
Depósitos Judiciais	9.894	3.729	165,3%
Outros créditos	833	833	0,0%
Total do realizável a longo prazo	32.187	23.791	35,3%
Investimentos	26.571	26.157	1,6%
Propriedade para investimentos	2.886.176	2.776.050	4,0%
Imobilizado	4.552	5.972	-23,8%
Intangível	2.153	1.582	36,1%
Total do ativo não circulante	2.951.639	2.833.552	4,2%
TOTAL DO ATIVO	3.722.003	3.271.401	13,8%



Balço Patrimonial Consolidado (R\$ mil)	1T12	4T11	Var. %
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	25.886	17.619	46,9%
Debêntures	4.080	-	N/A
Fornecedores nacionais	20.302	13.512	50,3%
Impostos a recolher	8.248	8.700	-5,2%
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	8.980	8.396	7,0%
Estrutura técnica	5.575	5.540	0,6%
Dividendos a pagar	13.977	13.977	0,0%
Rendimentos a distribuir	3.366	24.243	-86,1%
Contas a pagar - compra de ativo	41.193	25.000	64,8%
Outras obrigações	13.084	8.343	56,8%
Total do passivo circulante	144.691	125.330	15,4%
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	380.082	333.272	14,0%
Debêntures	293.417	-	N/A
Contas a pagar - compra de ativo	44.139	-	N/A
Estrutura técnica	22.561	20.486	10,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	354.374	351.444	0,8%
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	10.663	10.285	3,7%
Provisão para remuneração variável	293	189	55,0%
Total do passivo não circulante	1.105.529	715.676	54,5%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	997.866	997.866	0,0%
Reservas de capital	80.115	80.115	0,0%
Lucros Acumulados	22.046	-	N/A
Reservas de lucros	865.417	865.417	0,0%
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora	1.965.444	1.943.398	1,1%
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora e adiantamento para futuro aumento de capital	1.965.444	1.943.398	1,1%
Participações não controladoras	506.339	486.997	4,0%
Total do patrimônio líquido	2.471.783	2.430.395	1,7%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.722.003	3.271.401	13,8%



Demonstrações do Resultado Consolidado (R\$ mil, exceto o lucro líquido por ação)	1T12	1T11	Var. %
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	56.626	49.713	13,9%
CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(9.598)	(8.556)	12,2%
LUCRO BRUTO	47.028	41.157	14,3%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	(5.451)	(4.056)	34,4%
Serviços Externos	(2.174)	(1.599)	36,0%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(446)	(580)	-23,1%
Outras Administrativas	(2.392)	(1.474)	62,3%
Depreciações e amortizações	(439)	(403)	8,9%
Tributárias	(858)	(255)	236,5%
Equivalência patrimonial	862	1.345	-35,9%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	0	71.087	-100,0%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(439)	256	N/A
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	(5.886)	68.377	-108,6%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	41.142	109.534	-62,4%
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	2.520	(116)	N/A
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	43.662	109.418	-60,1%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Correntes	(9.846)	(3.442)	186,1%
Diferidos	(1.481)	(19.738)	-92,5%
Total	(11.327)	(23.180)	-51,1%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	32.335	86.238	-62,5%
LUCRO ATRIBUÍVEL A:			
Proprietários da controladora	22.046	62.559	-64,8%
Participações não controladoras	10.289	23.679	-56,5%
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$	0,29	0,95	-69,6%



Demonstrações de Fluxo de Caixa (R\$ mil)	Para período de três meses findo em	
	31/03/2012	31/03/2011
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do exercício	32.335	32.335
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	439	403
Custo residual dos ativos imobilizados baixados	325	-
Receita de aluguel a faturar	(331)	(923)
Provisão (reversão) para créditos de liquidação duvidosa	446	580
Provisão (reversão) para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	378	(200)
Provisão para remuneração variável	585	312
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.481	19.738
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	10.781	4.286
Juros, variações cambiais sobre operações de mútuos	-	2.488
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	(71.087)
Equivalência patrimonial	(862)	(1.345)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:		
Contas a receber	3.020	5.105
Empréstimos aos condomínios	21	(107)
Impostos a recuperar	2.208	(1.732)
Adiantamentos a fornecedores	(36)	183
Despesas antecipadas	357	(26)
Depósitos judiciais	(6.165)	78
Outros	1.865	814
Aumento (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores nacionais	(2.125)	(2.492)
Impostos a recolher	(452)	(1.469)
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	103	(784)
Estrutura técnica	2.110	2.996
Outras obrigações	4.741	1.954
Caixa (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	51.224	45.010
Juros pagos	(7.426)	(4.959)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	43.798	40.051
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aplicações financeiras vinculadas	(479)	(387)
Aquisição ou construção de propriedades de investimento	(44.929)	(52.448)
Aquisição de imobilizado	(149)	(410)
Aumento de intangível	(667)	(137)
Recebimentos pela venda de propriedades de investimento	11.514	-
Dividendos recebidos	448	250
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(34.262)	(53.132)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Aumento de capital	-	465.021
Debêntures emitidas	300.000	-
Gastos com emissão de debêntures	(6.627)	-
Captação de empréstimos e financiamentos	55.578	8.900
Empréstimos e financiamentos pagos - principal	(2.338)	-
Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliários - minoritários	(4.566)	-
Dividendos pagos	(11.215)	(9.291)
Gastos com emissão de ações	-	(23.437)
Partes relacionadas	-	(76.057)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	330.832	365.136
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	340.368	352.055
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No fim do exercício	731.286	413.621
No início do exercício	390.918	61.566
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	340.368	352.055

Nota: Os indicadores operacionais e financeiros não foram objetos de auditoria pelos nossos auditores independentes.

(R\$ mil)	Demonstrações do Resultado Consolidado Pro-forma (considerando 51% do PDP)			1T11	Var. %
	1T12				
	SSB Consolidado (100% PDP)	49% PDP	SSB Consolidado (51% PDP)		
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	56.627	11.528	45.098	38.908	15,9%
CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(9.598)	(1.087)	(8.511)	(7.598)	12,0%
LUCRO BRUTO	47.028	10.441	36.587	31.310	16,9%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Gerais e administrativas	(5.452)	(401)	(5.050)	(3.642)	38,7%
Serviços Externos	(2.174)	(20)	(2.154)	(1.589)	35,5%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(446)	(14)	(432)	(480)	-10,0%
Outras Administrativas	(2.393)	(367)	(2.026)	(1.169)	73,2%
Depreciações e amortizações	(439)	0	(439)	(403)	8,9%
Tributárias	(858)	(20)	(838)	(245)	241,9%
Equivalência patrimonial	862	0	862	1.345	-35,9%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	0	0	0	57.070	-100,0%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(439)	43	(482)	225	N/A
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	(5.886)	(379)	(5.507)	54.754	N/A
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	41.142	10.062	31.080	86.064	-63,9%
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	2.520	228	2.292	(324)	N/A
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	43.662	10.290	33.372	85.740	-61,1%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Correntes	(9.846)	0	(9.846)	(3.442)	186,0%
Diferidos	(1.481)	0	(1.481)	(19.738)	-92,5%
Total	(11.326)	0	(11.326)	(23.180)	-51,1%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	32.335	10.290	22.046	62.560	-64,8%

Nota: não auditado.