Relações com Investidores

Carlos Alberto Correa
Diretor de Relações com Investidores

Murilo Hyai
Gerente de Relações com Investidores

Eduardo Pinotti de Oliveira
Analista de Relações com Investidores

Website:
www.sonaesierrabrasil.com.br/ri

Email:
ribrasil@sonaesierra.com

Tel:
+55 (11) 3371-4188

TELECONFERÊNCIAS 3T11

Português
9 de novembro de 2011
10h00 (horário de Brasília)
7h00 (horário de Nova York)
Tel: (55 11) 2188-0155
Código: Sonae Sierra Brasil

Inglês
9 de novembro de 2011
11h00 (horário de Brasília)
8h00 (horário de Nova York)
Tel: (1 412) 317-6776
Código: Sonae Sierra Brasil

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

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

Destaques

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

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

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

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

A Administração

DESTAQUES FINANCEIROS

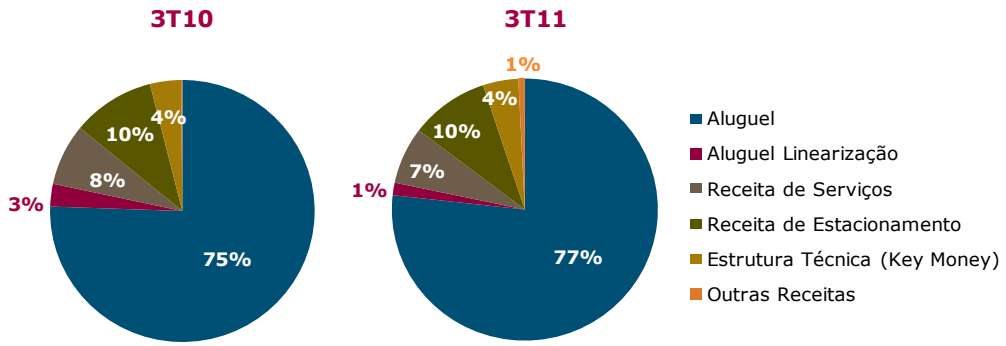
Demonstrações Financeiras Consolidadas

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

Receita Bruta

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

Composição da Receita Bruta



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

Custos e Despesas

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

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

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

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

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

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

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

Variações no Valor Justo de Propriedades para Investimento

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

Resultado Financeiro Líquido

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

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

Lucro Líquido

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

Resultado Operacional Líquido (NOI)

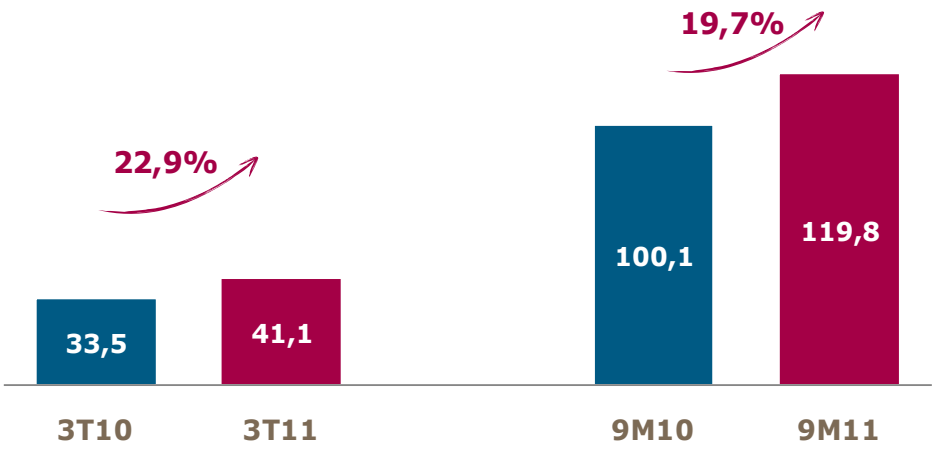
O NOI consolidado totalizou R$51,7 milhões no 3T11, um aumento de 25,9% em relação ao 3T10, refletindo, conforme mencionado acima, o desempenho positivo geral do portfólio.

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

EBITDA Ajustado

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

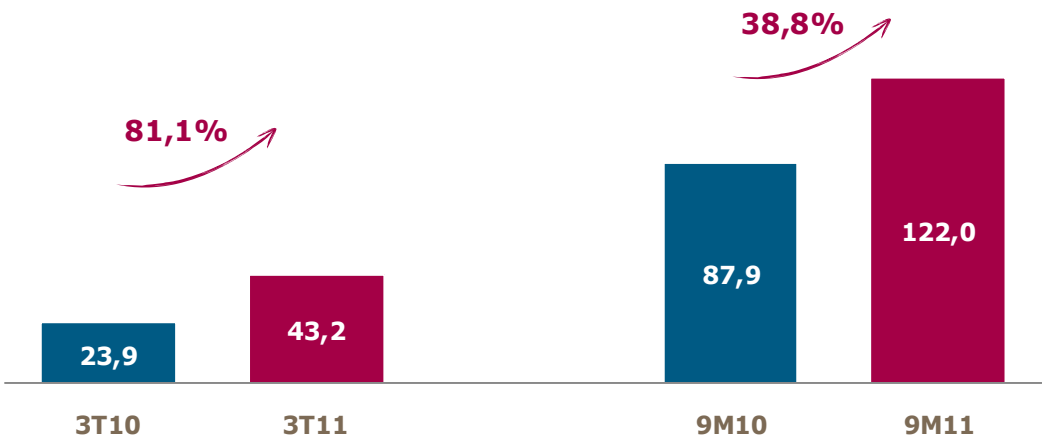
EBITDA Ajustado (R$ milhões)



Fluxo de Caixa Operacional (FFO)

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

FFO Ajustado (R$ milhões)



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

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

Informações Gerenciais

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

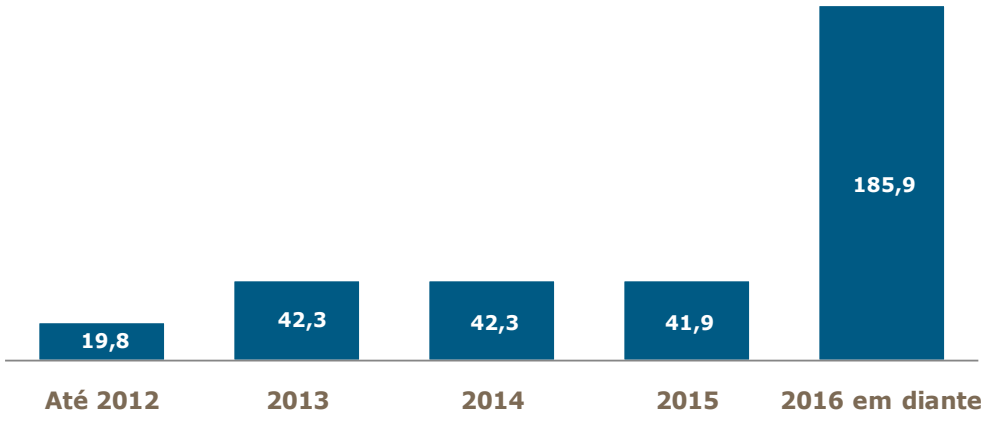
proporcional do Parque D. Pedro. Os principais resultados operacionais de acordo com essa metodologia estão apresentados abaixo:

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

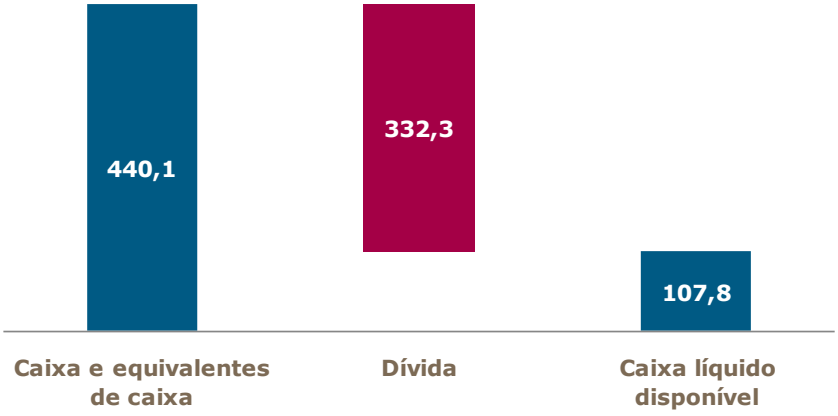
Disponibilidades de Caixa e Endividamento

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

Cronograma de Amortização de Empréstimos Bancários (R$ milhões)



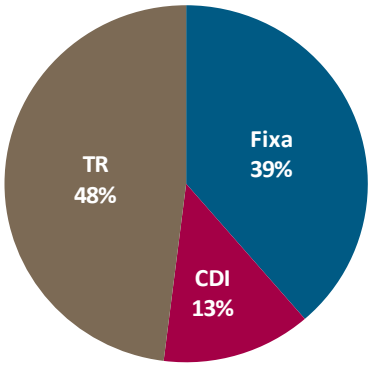
Caixa líquido disponível (R$ milhões)



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

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

Perfil do Endividamento



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

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

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

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

DESEMPENHO DE VENDAS DOS SHOPPING CENTERS

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

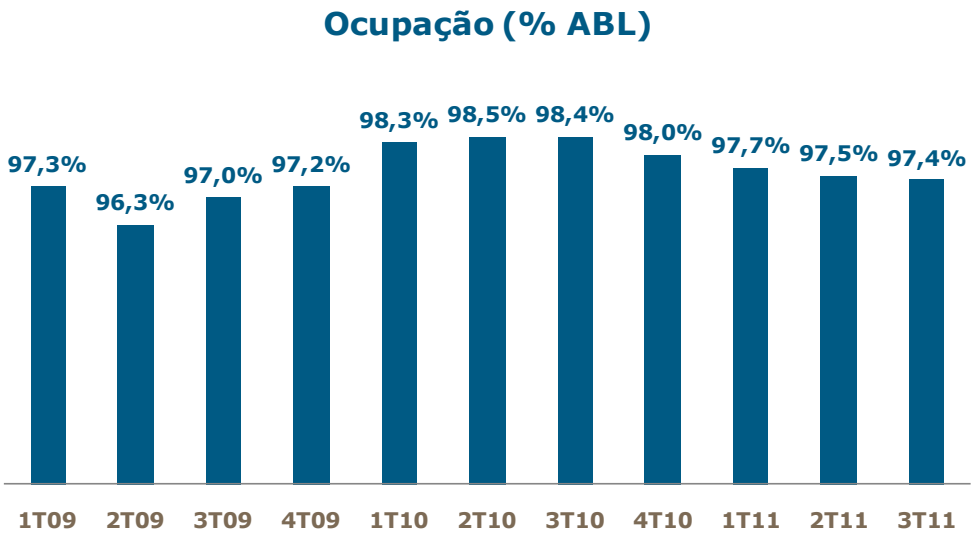
Os shoppings que apresentaram o melhor desempenho no 3T11 em termos de crescimento de vendas foram, novamente, o Manauara Shopping, Franca Shopping e Tivoli Shopping, com aumentos nas vendas de 19,6%, 17,0% e 15,3%, respectivamente. O crescimento robusto registrado pelo Manauara Shopping pode ser atribuído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

DESTAQUES OPERACIONAIS

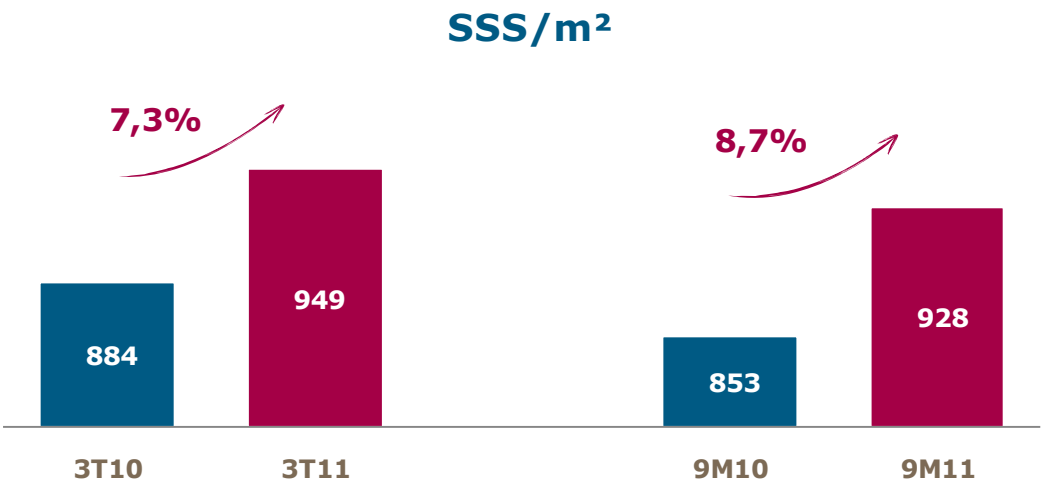
Os indicadores operacionais da Sonae Sierra Brasil no 3T11 mantiveram a tendência de crescimento dos trimestres anteriores. A taxa de ocupação em nossos shoppings foi de 97,4% da ABL no 3T11, enquanto o aluguel nas mesmas lojas (SSR) novamente atingiu um crescimento de dois dígitos, com um aumento significativo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

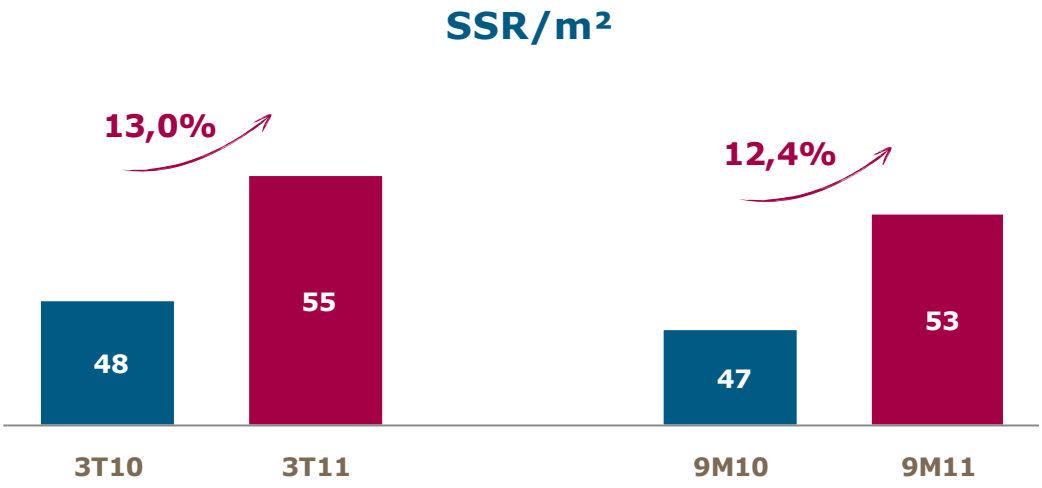
13,0% em relação ao 3T10, e as vendas nas mesmas lojas (SSS) registraram um crescimento de 7,3% em relação ao mesmo período no ano passado.

Taxa de Ocupação



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





DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

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

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

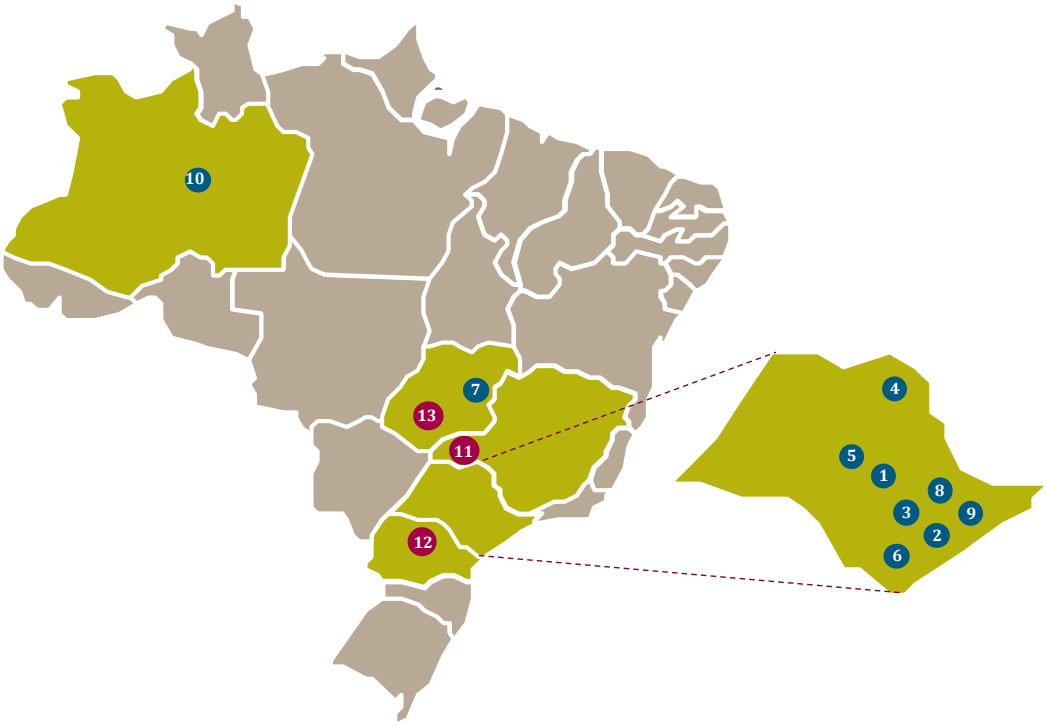
Detemos o controle da maioria dos shopping centers do nosso portfólio e administramos todos eles. Em 30 de setembro de 2011, tínhamos uma participação média ponderada de 57,9% nos dez shopping centers em operação, representando 204,6 mil m^2 de ABL própria e controle de seis dos dez shopping centers.

NOSSO PORTFÓLIO

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

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

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



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

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

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

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

NOSSA ESTRATÉGIA

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

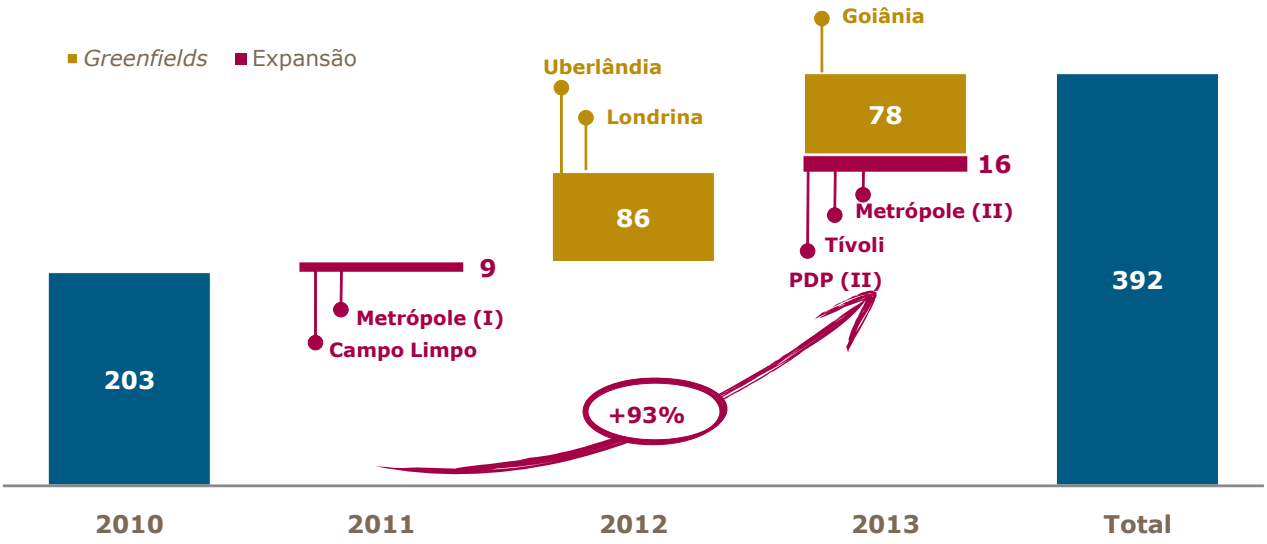
Foco na criação de valor por meio do crescimento orgânico. Nossa estratégia de crescimento é baseada em duas fontes principais: (i) desenvolvimento de shopping centers dominantes que são capazes de estabelecer e manter uma posição competitiva sólida com base em certos fatores, como densidade populacional,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

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

PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

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

Crescimento da ABL própria (em milhares de m²)



NOVOS PROJETOS (*GREENFIELD*)

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

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

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

Obras do Uberlândia Shopping

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

Obras do Uberlândia Shopping

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

Obras do Projeto do Boulevard Londrina

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

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

Ilustração do Projeto do Boulevard Londrina

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

Ilustração do Projeto do Passeio das Águas

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

EXPANSÕES

Expansão e Reforma do Shopping Metrópole – Fase I

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

Área de expansão do Metrópole

Nova Fachada do Metrópole

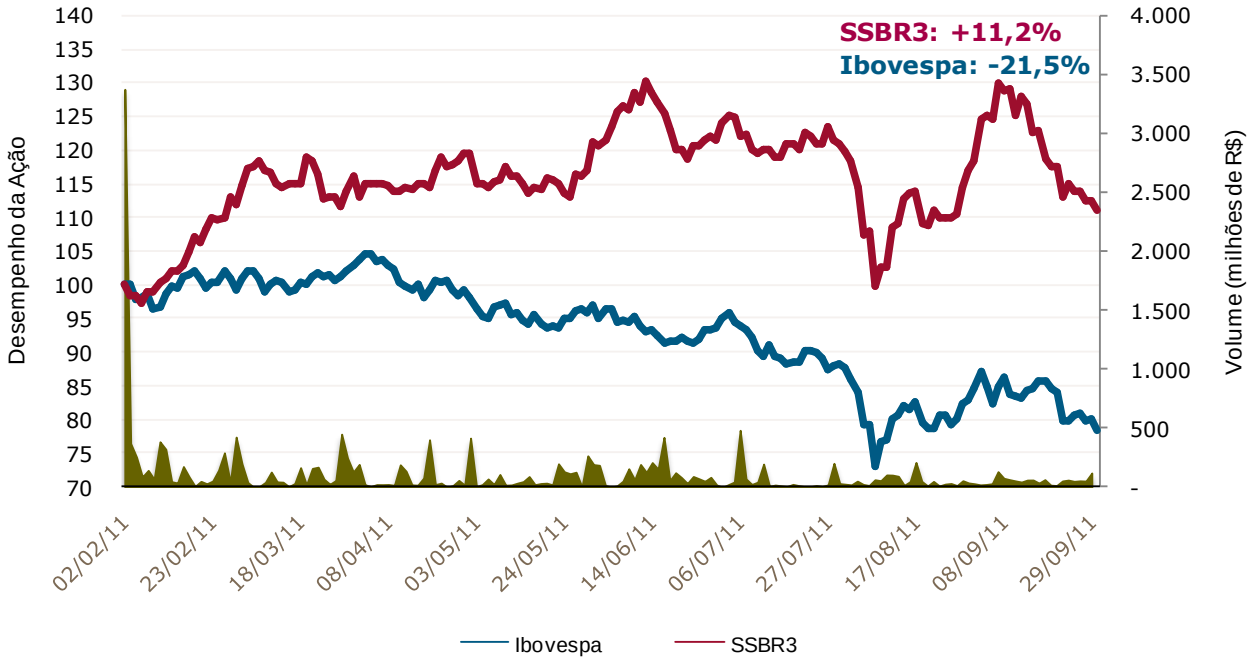
Expansão do Campo Limpo

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

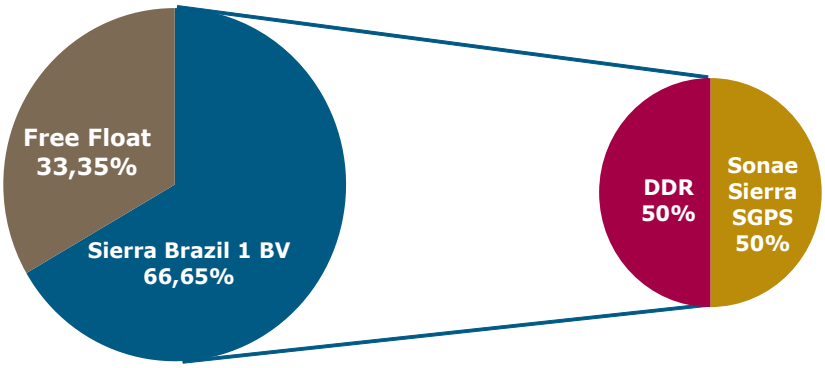
Expansão do Campo Limpo

DESEMPENHO DA AÇÃO

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



Composição Acionária



GLOSSÁRIO

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

CSLL: Contribuição social sobre o lucro líquido.

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

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

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

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

IFRS: *International Financial Reporting Standards* ou Normas Internacionais de Contabilidade.

IGP-M: Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela FGV.

IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.

Lojas Âncora ou Âncoras Grandes: Lojas conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do Shopping Center.

Lojas Satélite ou Satélites: Pequenas lojas, sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Lojas Âncora e destinadas ao comércio em geral.

Resultado Operacional Líquido (NOI): Receita bruta dos shoppings (sem incluir receita de serviços) + resultado do estacionamento - despesas operacionais dos shoppings – provisão para devedores duvidosos.

Novo Mercado: Segmento especial de listagem de valores mobiliários da BM&FBOVESPA com regras diferenciadas de governança corporativa determinadas pelo Regulamento do Novo Mercado.

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

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

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

ANEXOS

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

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

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

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