

# RESULTADOS 3T12

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

**Carlos Alberto Correa**

CFO e 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](http://www.sonaesierrabrasil.com.br/ri)

**E-mail:** [ribrasil@sonaesierra.com](mailto:ribrasil@sonaesierra.com)

**Telefone:** +55 11 3371-4188

## TELECONFERÊNCIAS 3T12

**Português**

6 de novembro de 2012

10:00 AM (BR) | 7:00 AM (US ET)

Telefone: +55 11 4688-6361

Código de acesso: Sonae Sierra

**Inglês**

6 de novembro de 2012

11:30 AM (BR) | 8:30 AM (US ET)

Telefone: +1 786 924-6977

Código de acesso: Sonae Sierra

## **SONAE SIERRA BRASIL ANUNCIA EBITDA DE R\$ 57,6 MILHÕES NO 3T12, AUMENTO DE 41,9% COMPARADO AO 3T11**

**São Paulo, 5 de novembro de 2012** – A Sonae Sierra Brasil S.A. (BM&FBovespa: SSB3), uma das maiores incorporadoras, proprietárias e administradoras de shopping centers do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2012 (3T12).

### **DESTAQUES**

- A Receita líquida totalizou R\$ 64,3 milhões no 3T12, aumento de 17,4% em comparação aos R\$ 54,8 milhões do 3T11.
- O EBITDA totalizou R\$ 57,6 milhões no 3T12, crescimento de 41,9% frente ao mesmo período do ano passado. A margem EBITDA alcançou 89,6% no trimestre.
- O FFO trimestral somou R\$ 46,9 milhões, representando um aumento de 9,7% sobre o 3T11. A margem FFO no trimestre foi de 72,9%.
- O NOI totalizou R\$ 63,8 milhões no 3T12, um recorde para a Companhia, aumento de 23,4% frente ao 3T11.
- O aluguel nas mesmas lojas (SSR) apresentou crescimento de 9,7% comparado ao 3T11
- As vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 7,9% no 3T12 sobre o 3T11.
- As vendas totais nos nossos shopping centers alcançaram R\$ 1,1 bilhão no trimestre, aumento de 15,5% sobre o 3T11.
- Em 4 de outubro, anunciamos a aquisição de uma participação adicional de 9,5% no Franca Shopping pelo valor de R\$ 9,0 milhões.
- Hoje anunciamos acordos para vendas de nossas participações no Shopping Penha, no Tivoli Shopping e no Pátio Brasil Shopping pelo valor total de R\$ 212,9 milhões.

## DESEMPENHO FINANCEIRO E OPERACIONAL

<b>Indicadores Financeiros</b>						
<b>(R\$ milhões)</b>	<b>3T12</b>	<b>3T11</b>	<b>Var. %</b>	<b>9M12</b>	<b>9M11</b>	<b>Var. %</b>
<b>Receita Líquida</b>	64,3	54,8	17,4%	186,2	157,7	18,1%
<b>EBITDA</b>	57,6	40,6	41,9%	149,0	119,3	24,9%
<b>Margem EBITDA</b>	89,6%	74,2%	+1.442 bps	80,0%	75,7%	+434 bps
<b>EBITDA Ajustado</b>	50,2	41,1	22,0%	141,9	119,8	18,5%
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	78,0%	75,1%	+288 bps	76,2%	76,0%	+22 bps
<b>FFO</b>	46,9	42,7	9,7%	121,9	121,5	0,3%
<b>Margem FFO</b>	72,9%	78,0%	-512 bps	65,5%	77,1%	-1.159 bps
<b>FFO Ajustado</b>	39,8	43,2	-7,8%	115,3	122,0	-5,5%
<b>Margem FFO Ajustado</b>	62,0%	78,9%	-1.699 bps	61,9%	77,4%	-1.548 bps
<b>NOI</b>	63,8	51,7	23,4%	181,6	150,3	20,9%
<b>Margem NOI</b>	94,9%	93,8%	+103 bps	94,8%	94,5%	+27 bps
<b>Indicadores Operacionais</b>						
	<b>3T12</b>	<b>3T11</b>	<b>Var. %</b>	<b>9M12</b>	<b>9M11</b>	<b>Var. %</b>
<b>ABL Total (mil m<sup>2</sup>)</b>	402,5	353,0	14,0%	402,5	353,0	14,0%
<b>ABL Própria (mil m<sup>2</sup>)</b>	255,8	204,6	25,1%	255,8	204,6	25,1%
<b>Número de Shoppings</b>	11	10	10,0%	11	10	10,0%
<b>Vendas (R\$ milhões)</b>	1.082,1	936,9	15,5%	3.128,8	2.711,7	15,4%
<b>Vendas/m<sup>2</sup> (méd. mensal)</b>	981,7	942,5	4,2%	975,9	905,8	7,7%
<b>Ocupação</b>	97,7%	97,4%	+25 bps	97,7%	97,4%	+25 bps
<b>Custo de Ocupação (% Vendas)</b>	9,2%	9,5%	-33 bps	9,2%	9,5%	-33 bps
<b>SSS/m<sup>2</sup></b>	1.036,1	960,3	7,9%	1.000,9	918,9	8,9%
<b>SSR/m<sup>2</sup></b>	59,0	53,8	9,7%	57,2	51,3	11,5%
<b>Pagamentos em Atraso (25 dias)</b>	2,75%	2,92%	-17 bps	2,74%	2,51%	+23 bps

## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Sonae Sierra Brasil continuou a alcançar sólidos resultados operacionais e financeiros no terceiro trimestre de 2012, apesar de um ambiente macroeconômico mais lento.

As vendas totais nos nossos shoppings apresentaram aumento de 15,4% enquanto as vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 7,9% no 3T12, demonstrando mais uma vez a resiliência dos nossos shoppings centers. O aluguel nas mesmas lojas (SSR) cresceu 9,7%. A taxa de ocupação de nosso portfólio continuou alta, em 97,7% ao final do trimestre. Excluindo o Uberlândia Shopping, que foi inaugurado no final do 1T12, a taxa de ocupação média foi de 98,2% no 3T12. Nosso índice de pagamentos em atraso permaneceu baixo, em 2,75% ao final do trimestre.

Os indicadores financeiros também continuaram a refletir o crescimento da Companhia. A receita líquida consolidada registrou aumento de 17,4%, totalizando R\$ 64,3 milhões. O EBITDA totalizou R\$ 57,6 milhões, aumento de 41,9% sobre o 3T11, com margem de 89,6%. Excluindo o impacto da venda de um terreno adjacente ao Shopping Metrópole, a margem EBITDA continuou robusta, em 78,0%. O FFO aumentou 9,7%, totalizando R\$ 46,9 milhões com 72,9% de margem. Excluindo o impacto da venda do terreno no Shopping Metrópole, a margem FFO foi de 62,0%. O NOI totalizou R\$ 63,8 milhões no 3T12, um recorde para a Companhia, com aumento de 23,4% sobre o mesmo período do ano passado.

Prosseguimos com a construção dos nossos dois projetos *greenfield*: o Boulevard Londrina e o Passeio das Águas, ambos em construção e com inauguração prevista para 2013.

Hoje anunciamos acordos para vendas de nossas participações nos shoppings Penha, Tivoli e Pátio Brasil pelo total de R\$ 212,9 milhões. Estas transações estão em linha com a nossa estratégia de concentrar o nosso portfólio em shoppings onde possuímos o controle e onde a Companhia acredita poder gerar valor no longo prazo e de forma consistente para seus acionistas.

Em nossa visão, estes três shoppings eram marginalmente relevantes a nosso portfólio e a nossa estratégia como um todo. .

Conforme mencionado anteriormente, os recursos resultantes destas operações serão usados para reforçar a nossa capacidade de crescimento, seja por desenvolvimento de novos projetos "greenfield", atualmente em análise, de expansões no nosso atual portfólio, bem como numa postura mais agressiva no mercado das aquisições.

Estamos certos que, desta forma será possível ampliar ainda mais a nossa capacidade de gerar valor para os nossos acionistas.

A Administração

## PORTFÓLIO NO 3T12

Ao final do terceiro trimestre de 2012, no portfólio era composto por 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 ABL combinada desses dois shopping centers é de aproximadamente 125,9 mil m<sup>2</sup>.

Shopping Centers em Operação	Cidade	Lojas	ABL (mil m <sup>2</sup> )	Participação	ABL Própria (mil m <sup>2</sup> )	Índice de ocupação por área (%)
Shopping Penha	São Paulo (SP)	195	29,7	51,0%	15,1	98,7%
Shopping Metr�pole	São Bernardo do Campo (SP)	181	28,6	100,0%	28,6	99,4%
Tivoli Shopping	Santa Barbara d'Oeste (SP)	146	22,1	30,0%	6,6	99,3%
Franca Shopping	Franca (SP)	105	18,5	76,9%	14,2	99,1%
Patio Brasil	Brasília (DF)	235	29,0	10,4%	3,0	97,8%
Parque D. Pedro*	Campinas (SP)	401	121,0	51,0%	61,7	97,9%
Boavista Shopping	São Paulo (SP)	147	15,9	100,0%	15,9	94,1%
Shopping Plaza Sul	São Paulo (SP)	221	23,2	60,0%	13,9	98,0%
Shopping Campo Limpo	São Paulo (SP)	148	22,3	20,0%	4,5	99,4%
Manauara Shopping	Manaus (AM)	231	46,8	100,0%	46,8	99,4%
Uberlândia Shopping	Uberlândia (MG)	218	45,3	100,0%	45,3	93,0%
<b>Total</b>		<b>2.228</b>	<b>402,5</b>	<b>63,6%</b>	<b>255,8</b>	<b>97,7%</b>
<b>Total s/ Uberlândia Shopping</b>						<b>98,2%</b>

\* Para o cálculo do  ndice de ocupa o foi desconsiderada área de 13.757 m<sup>2</sup> que está sendo preparada para novo lojista.

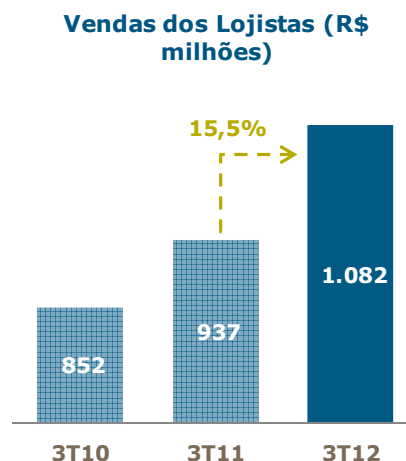
Projetos em Desenvolvimento	Cidade	ABL (Mil m <sup>2</sup> )	Participa�o	Inaugura�o Prevista
Boulevard Londrina Shopping**	Londrina (PR)	47,8	84,5%	1T13
Passeio das �guas Shopping	Goiânia (GO)	78,1	100,0%	4T13
<b>Total</b>		<b>125,9</b>	<b>94,1%</b>	

\*\* Participa o considerando que o parceiro exerça na totalidade seus direitos no projeto

## DESEMPENHO OPERACIONAL

### Desempenho de vendas nos nossos shopping centers

As vendas totais dos lojistas nos shopping centers do portfólio da Sonae Sierra Brasil totalizaram R\$ 1,1 bilhão no 3T12, aumento de 15,5% sobre o 3T11. Excluindo o Uberlândia Shopping, as vendas totais nos shoppings da Companhia alcançaram R\$ 1,0 bilhão, crescimento de 10,0% sobre o 3T11. Considerando a participação da Companhia em cada shopping do portfólio, as vendas atingiram R\$ 674,9 milhões no trimestre, aumento de 21,4% sobre o 3T11.

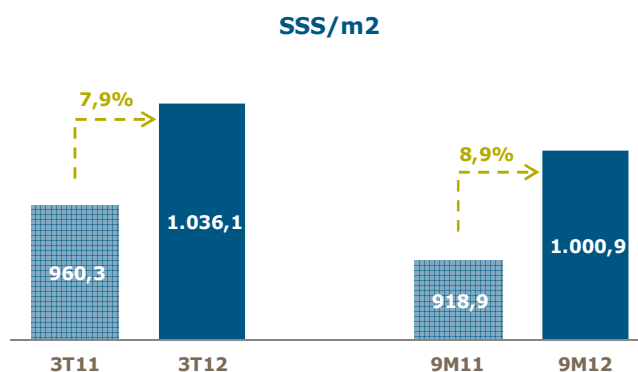


Os três shoppings com maior crescimento de vendas no 3T12 foram, novamente, o Shopping Metr pole, o Shopping Campo Limpo e o Manauara Shopping, com crescimento de vendas de 28,6%, 26,8% e 20,7%, respectivamente. Os fortes desempenhos do Shopping Metr pole e do Campo Limpo podem ser atribuídos principalmente às expansões recentemente inauguradas nestes shoppings (a do Shopping Campo Limpo em setembro de 2011 e a do Shopping Metr pole em novembro de 2011), enquanto o robusto crescimento das vendas no Manauara Shopping é principalmente explicada pela maturação do shopping e sua crescente dominância na cidade de Manaus desde sua inauguração em 2009.

<b>Vendas por shopping center (R\$ mil)</b>	<b>3T12</b>	<b>3T11</b>	<b>Var. %</b>	<b>9M12</b>	<b>9M11</b>	<b>Var. %</b>
Shopping Penha	85.478	79.202	7,9%	252.632	231.490	9,1%
Shopping Metr�pole	82.722	64.336	28,6%	241.256	187.157	28,9%
Tivoli Shopping	46.191	42.601	8,4%	135.426	123.376	9,8%
Franca Shopping	41.999	34.892	20,4%	120.051	103.089	16,5%
P�tio Brasil	82.863	82.560	0,4%	242.910	243.046	-0,1%
Parque D. Pedro Shopping	307.648	295.238	4,2%	910.092	859.746	5,9%
Boavista Shopping	60.316	57.260	5,3%	178.762	166.800	7,2%
Shopping Plaza Sul	91.120	91.577	-0,5%	274.053	262.115	4,6%
Shopping Campo Limpo	72.340	57.035	26,8%	202.491	163.043	24,2%
Manauara Shopping	159.627	132.214	20,7%	450.881	371.831	21,3%
Uberlândia Shopping	51.768	-	-	120.207	-	-
<b>Total</b>	<b>1.082.073</b>	<b>936.915</b>	<b>15,5%</b>	<b>3.128.761</b>	<b>2.711.691</b>	<b>15,4%</b>

### Vendas nas mesmas lojas (SSS)

Os shopping centers da Sonae Sierra Brasil continuaram a registrar fortes aumentos nas vendas nas mesmas lojas (SSS) apesar de um cenário macroeconômico mais desfavorável, e registraram crescimento de 7,9% no 3T12 comparado a 7,3% no 3T11. Nos primeiros nove meses de 2012 as vendas nas mesmas Lojas apresentaram aumento de 8,9% comparadas ao 9M11.

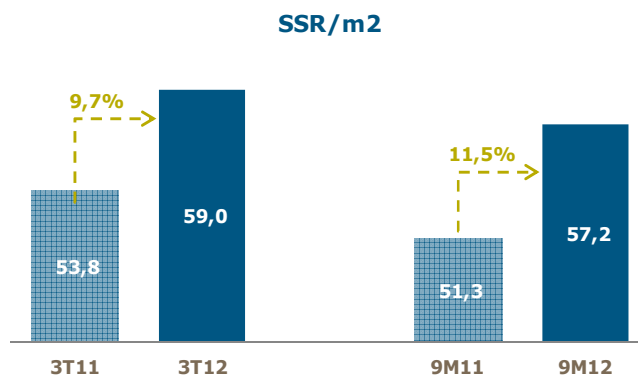


Novamente destacamos o desempenho das lojas satélite, com crescimento de 8,3% comparado ao terceiro trimestre de 2011 e 9,5% no acumulado do ano, influenciado em particular pelo Manauara Shopping, Parque D. Pedro Shopping e Franca Shopping.

Vendas nas mesmas lojas - SSS (por m <sup>2</sup> )	3T12	3T11	Var. %	9M12	9M11	Var. %
<b>Satélites</b>	1.566,0	1.446,4	8,3%	1.510,9	1.379,4	9,5%
<b>Âncoras</b>	863,6	800,5	7,9%	843,8	778,9	8,3%
<b>Lazer</b>	214,9	213,7	0,6%	204,4	191,9	6,5%
<b>Total</b>	<b>1.036,1</b>	<b>960,3</b>	<b>7,9%</b>	<b>1.000,9</b>	<b>918,9</b>	<b>8,9%</b>

### Aluguel nas mesmas lojas (SSR)

O aluguel nas mesmas lojas (SSR) reportou aumento de 9,7% no 3T12 comparado ao 3T11. O SSR continuou a se beneficiar da combinação de fortes *leasing spreads* e reajustes de inflação nos nossos shopping centers, particularmente no Parque D. Pedro, que alcançou seu segundo ciclo de renovações contratuais no início de 2012, correspondendo ao décimo aniversário do shopping. Nos primeiros nove meses do ano, o aluguel nas mesmas lojas da Companhia cresceu 11,5% comparado ao 9M11.



O SSR das lojas satélite foi o mais robusto do portfólio no trimestre com aumento de 11,1%, impulsionado principalmente pelo desempenho do Franca Shopping, do

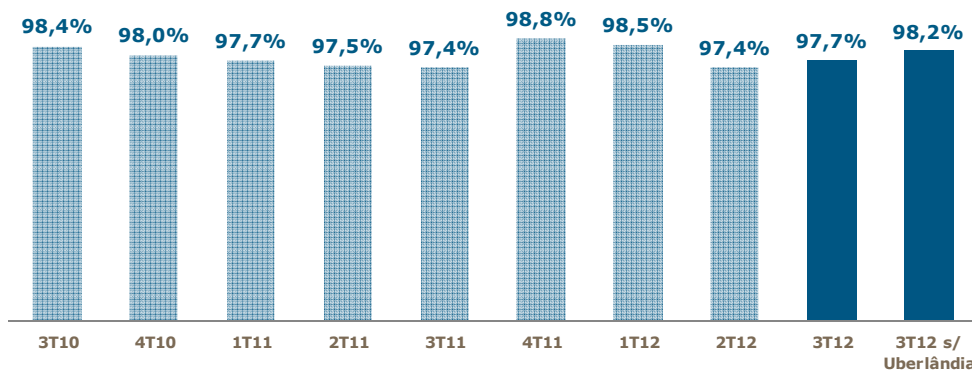
Manauara, do Plaza Sul e do Parque D. Pedro. Já o crescimento no aluguel dos lojistas do segmento de Lazer foi o maior do portfólio no acumulado do ano, influenciados pelo aluguel variável dos operadores de cinema.

Aluguel nas mesmas lojas - SSR (por m <sup>2</sup> )	3T12	3T11	Var. %	9M12	9M11	Var. %
<b>Satélites</b>	110,0	99,0	11,1%	107,2	96,1	11,6%
<b>Âncoras</b>	25,2	23,8	5,9%	25,1	22,7	10,6%
<b>Lazer</b>	22,0	21,0	4,8%	20,9	18,2	14,8%
<b>Total</b>	<b>59,0</b>	<b>53,8</b>	<b>9,7%</b>	<b>57,2</b>	<b>51,3</b>	<b>11,5%</b>

## Taxa de ocupação

A Taxa de ocupação em nossos shopping centers continua elevada, encerrando o trimestre em 97,7% da ABL. Excluindo o Uberlândia Shopping, a taxa de ocupação do portfólio da Companhia totalizou 98,2%.

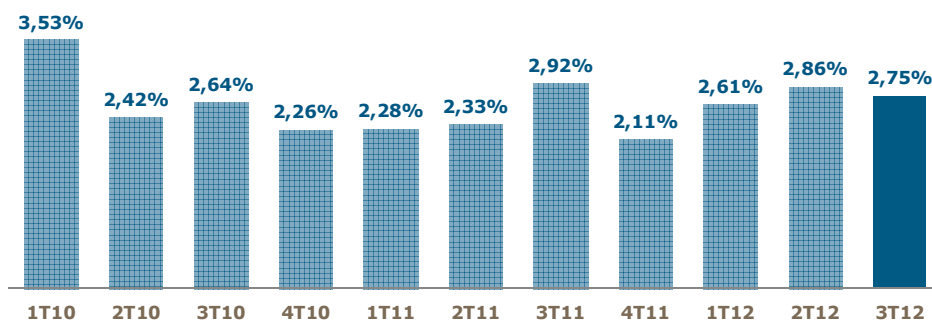
Taxa de Ocupação (% ABL)



## Pagamentos em atraso (25 dias)

Os pagamentos em atraso permaneceram em níveis baixos e encerraram o trimestre em 2,75%, frente a 2,92% no 3T11, como mostra o gráfico abaixo:

### Pagamentos em atraso (25 dias)



A leve redução neste indicador em relação ao 2T12 e o baixo nível apresentado ao longo dos últimos trimestres demonstram a solidez dos shoppings no nosso portfólio e o bom desempenho dos lojistas.

## DESEMPENHO FINANCEIRO

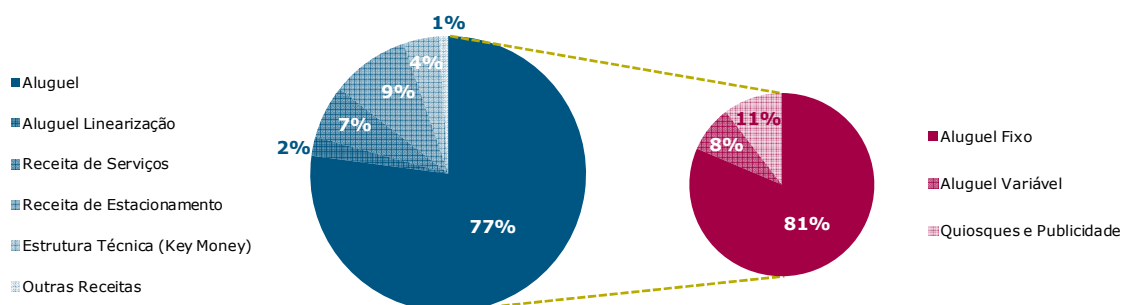
### Demonstrações Financeiras Consolidadas

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 3T12 com o mesmo período do ano anterior. 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

A receita bruta da Companhia totalizou R\$ 71,7 milhões no 3T12, representando um aumento de 21,1% quando comparada ao 3T11. Este aumento foi principalmente influenciado pelo crescimento das receitas de aluguel, estacionamento e *key money*, que registraram aumento de 21,7%, 15,2% e 17,2%, respectivamente.

### Abertura da Receita Bruta no Trimestre



O aumento da receita de aluguel foi influenciado, mais uma vez, pela combinação de fortes *leasing spreads*, reajustes de inflação e baixa vacância em nossos shoppings. A inauguração do nosso mais novo shopping, o Uberlândia Shopping também contribuiu para o crescimento da receita. A receita de estacionamento foi impactada por maiores tarifas de estacionamento e aumento de tráfego. O crescimento da receita de *key money* comparada ao 3T11 é justificado sobretudo pela inauguração do Uberlândia Shopping. Outras Receitas foram impulsionadas pelas maiores taxas de transferência cobradas aos lojistas.

Receita (R\$ mil)	3T12	3T11	Var. %	9M12	9M11	Var. %
<b>Aluguel</b>	55.314	45.456	21,7%	158.200	130.490	21,2%
<b>Aluguel Linearização</b>	1.603	910	76,2%	3.066	2.903	5,6%
<b>Receita de Serviços</b>	4.497	4.146	8,5%	12.785	12.236	4,5%
<b>Receita de Estacionamento</b>	6.551	5.688	15,2%	19.224	17.180	11,9%
<b>Estrutura Técnica (Key Money)</b>	3.001	2.561	17,2%	9.051	7.482	21,0%
<b>Outras Receitas</b>	775	470	64,9%	2.095	915	129,0%
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>71.741</b>	<b>59.231</b>	<b>21,1%</b>	<b>204.421</b>	<b>171.206</b>	<b>19,4%</b>
<b>Impostos sobre aluguéis e serviços</b>	-4.562	-3.528	29,3%	-12.906	-10.210	26,4%
<b>Descontos e cancelamentos</b>	-2.876	-951	202,4%	-5.317	-3.335	59,4%
<b>Receita Líquida</b>	<b>64.303</b>	<b>54.752</b>	<b>17,4%</b>	<b>186.198</b>	<b>157.661</b>	<b>18,1%</b>

As deduções sobre as receitas aumentaram em 66,1% no 3T12, impactadas principalmente por maiores impostos sobre aluguéis e serviços bem como maiores descontos concedidos aos lojistas, especialmente no recém-inaugurado Uberlândia Shopping.

### Custos e Despesas

Os custos e despesas totalizaram R\$ 15,2 milhões no 3T12, redução de 1,2% sobre o 3T11, muito influenciado pelos menores custos e despesas com serviços externos e constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Os custos com serviços externos decresceram 41,8% comparados ao 3T11. Esta redução é explicada por menores custos com auditoria de vendas dos lojistas e com honorários advocatícios.

As provisões para créditos de liquidação duvidosa totalizaram R\$ 539 mil no 3T12 frente a R\$ 1,0 milhões no 3T11. A redução nas provisões foi impactada pela redução dos pagamentos em atraso no trimestre comparado com o 3T11.

Por outro lado, as despesas com pessoal apresentaram aumento de 12,2%, impulsionados por reajustes salariais anuais.

Os custos de ocupação e com acordos contratuais com lojistas cresceram 67,4% e 38,7%, respectivamente, principalmente associados a custos com o recém inaugurado Uberlândia Shopping.

<b>Custos e Despesas (R\$ mil)</b>	<b>3T12</b>	<b>3T11</b>	<b>Var. %</b>	<b>9M12</b>	<b>9M11</b>	<b>Var. %</b>
<b>Depreciações e amortizações</b>	435	343	26,8%	1.266	1.105	14,6%
<b>Pessoal</b>	7.135	6.359	12,2%	21.578	19.245	12,1%
<b>Serviços externos</b>	2.134	3.668	-41,8%	7.756	7.826	-0,9%
<b>Custo de ocupação (lojas vagas)</b>	1.532	915	67,4%	4.297	2.740	56,8%
<b>Custos de acordos contratuais com lojistas</b>	738	532	38,7%	1.525	1.143	33,4%
<b>Constituição (reversão) da provisão para créditos de liquidação duvidosa</b>	539	1.010	-46,6%	2.429	1.342	81,0%
<b>Aluguel</b>	838	715	17,2%	2.466	2.056	19,9%
<b>Outros</b>	1.867	1.858	0,5%	6.135	5.376	14,1%
<b>Total</b>	<b>15.218</b>	<b>15.400</b>	<b>-1,2%</b>	<b>47.452</b>	<b>40.833</b>	<b>16,2%</b>
<b>Classificado como:</b>						
<b>Custos dos aluguéis e dos serviços prestados</b>	10.587	9.753	8,5%	31.570	27.956	12,9%
<b>Despesas operacionais</b>	4.631	5.647	-18,0%	15.882	12.877	23,3%
<b>Total</b>	<b>15.218</b>	<b>15.400</b>	<b>-1,2%</b>	<b>47.452</b>	<b>40.833</b>	<b>16,2%</b>

## Variações no Valor Justo de Propriedades para Investimento

A Sonae Sierra Brasil utiliza os padrões contábeis de acordo com o IFRS e uma entidade independente (Cushman & Wakefield) avalia nossas propriedades para investimento pelo valor justo de mercado. Em 2012, a Companhia decidiu mudar a frequência das avaliações. Ao invés da avaliação trimestral, a Cushman & Wakefield avaliará 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 3T12 registrou uma despesa financeira líquida de R\$ 3,8 milhões, frente a uma receita financeira líquida de R\$ 7,3 milhões no mesmo período do ano passado. Esta variação pode ser atribuída principalmente pela maior alavancagem da Companhia no trimestre além das debêntures emitidas em março de 2012 no total de R\$ 300 milhões, que continuam no caixa da empresa, resultando em uma maior despesa financeira líquida no 3Q12. Além disso, os juros do empréstimo ao Uberlândia Shopping foram capitalizados durante a construção, passando a transitar como despesa desde a inauguração do shopping em março de 2012.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	3T12	3T11	Var. %	9M12	9M11	Var. %
Receitas Financeiras	12.484	12.066	3,5%	41.311	31.055	33,0%
Despesas Financeiras	(16.268)	(4.727)	244,2%	(44.557)	(16.041)	177,8%
<b>Resultado Financeiro Total – Líquido</b>	<b>(3.784)</b>	<b>7.339</b>	<b>N/A</b>	<b>(3.246)</b>	<b>15.014</b>	<b>N/A</b>

## Lucro Líquido

O lucro líquido totalizou R\$ 40,6 milhões no 3T12, redução de 56,2% sobre o 3T11, principalmente por não estarmos registrando os ganhos com a valorização das propriedades neste trimestre, ao contrário do que ocorreu no 3T11.

## Resultado Operacional Líquido (NOI)

O NOI consolidado, pelo segundo trimestre consecutivo, registrou o maior valor trimestral já reportado pela Companhia, totalizando R\$ 63,8 milhões no 3T12, aumento de 23,4% sobre o 3T11, refletindo o desempenho positivo do nosso portfólio e, como mencionado anteriormente, a inauguração do Uberlândia Shopping.

NOI (R\$ milhões)	3T12	3T11	Var. %	9M12	9M11	Var. %
Aluguel	56,9	46,4	22,8%	161,3	133,4	20,9%
Estrutura Técnica (Key Money)	3,0	2,6	17,2%	9,1	7,5	21,0%
Receita de Estacionamento	6,6	5,7	15,2%	19,2	17,2	11,9%
Outras Receitas	0,8	0,5	64,9%	2,1	0,9	129,0%
<b>Total Receitas</b>	<b>67,2</b>	<b>55,1</b>	<b>22,1%</b>	<b>191,6</b>	<b>159,0</b>	<b>20,5%</b>
(-) Custos operacionais	(3,5)	(3,4)	1,7%	(10,0)	(8,7)	14,7%
<b>NOI</b>	<b>63,8</b>	<b>51,7</b>	<b>23,4%</b>	<b>181,6</b>	<b>150,3</b>	<b>20,9%</b>
<b>Margem NOI</b>	<b>94,9%</b>	<b>93,8%</b>	<b>+103 bps</b>	<b>94,8%</b>	<b>94,5%</b>	<b>+27 bps</b>

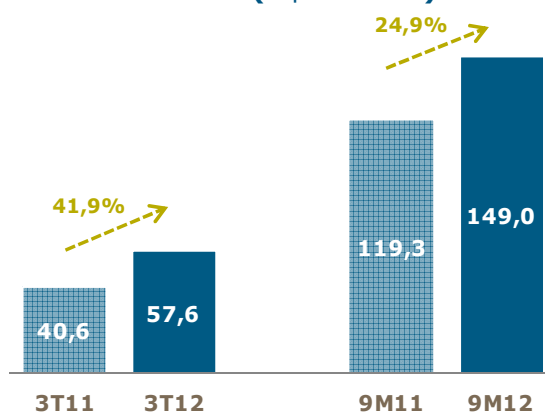
### EBITDA e FFO

O EBITDA da Companhia totalizou R\$ 57,6 milhões no trimestre, aumento de 41,9% quando comparado ao mesmo período do ano passado, resultado do forte desempenho dos nossos shopping centers, da inauguração do Uberlândia Shopping no final do 1T12 e da venda do terreno localizado próximo ao Shopping MetrÓpole. A margem EBITDA no 3T12 alcançou 89,6%. Excluindo o efeito da venda do referido terreno a margem EBITDA ajustada permaneceu sólida, em 78,0%.

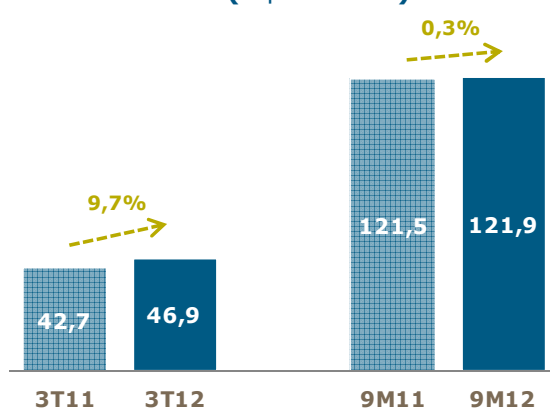
O FFO consolidado totalizou R\$ 46,9 milhões no 3T12, frente a R\$ 42,7 milhões no 3T11, aumento de 9,7%, explicado principalmente, conforme mencionado anteriormente, pelo forte desempenho dos nossos shopping centers, a inauguração do Uberlândia Shopping no 1T12 e à venda do terreno adjacente ao Shopping MetrÓpole. Por outro lado, a combinação de maiores despesas financeiras e imposto de renda e contribuição social continuaram a pressionar o FFO no trimestre, comparado ao mesmo período do ano passado. A margem FFO no 3T12 foi 72,9%. Excluindo a venda do terreno próximo ao MetrÓpole, a margem FFO ajustada foi 62,0%.

A reconciliação do lucro operacional antes dos resultados financeiros com o EBITDA e FFO é apresentada abaixo:

**EBITDA (R\$ Milhões)**



**FFO (R\$ Milhões)**



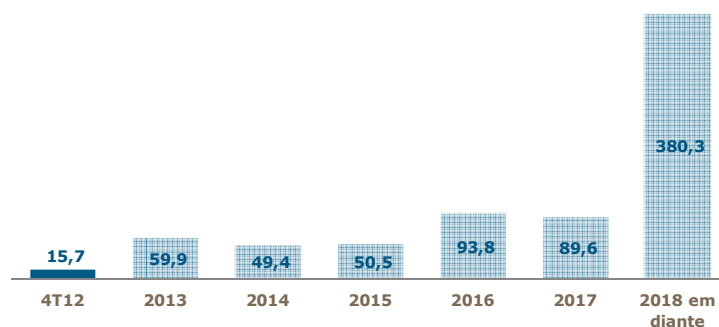
Reconciliação do EBITDA Ajustado e FFO Ajustado (R\$ milhões)						
	3T12	3T11	Var. %	9M12	9M11	Var. %
Receita Líquida	64,3	54,8	17,4%	186,2	157,7	18,1%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	57,2	109,4	-47,8%	322,0	332,4	-3,1%
Depreciação e amortização	0,4	0,3	26,7%	1,3	1,1	14,5%
Ganho com valor justo de propriedades para	-	(69,2)	-100,0%	(174,3)	(214,2)	-18,6%
<b>EBITDA</b>	<b>57,6</b>	<b>40,6</b>	<b>41,9%</b>	<b>149,0</b>	<b>119,3</b>	<b>24,9%</b>
Despesas não recorrentes	(7,4)	0,5	N/A	(7,0)	0,5	N/A
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>50,2</b>	<b>41,1</b>	<b>22,0%</b>	<b>141,9</b>	<b>119,8</b>	<b>18,4%</b>
<b>EBTIDA Margem</b>	<b>89,6%</b>	<b>74,2%</b>	<b>+1.442 bps</b>	<b>80,0%</b>	<b>75,7%</b>	<b>+434 bps</b>
<b>EBTIDA ajustado Margem</b>	<b>78,0%</b>	<b>75,1%</b>	<b>+288 bps</b>	<b>76,2%</b>	<b>76,0%</b>	<b>+22 bps</b>
EBITDA	57,6	40,6	41,9%	149,0	119,3	24,9%
Resultado financeiro líquido	(3,8)	7,3	-151,6%	(3,2)	15,0	-121,6%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(6,9)	(5,2)	33,1%	(23,8)	(12,8)	86,0%
<b>FFO</b>	<b>46,9</b>	<b>42,7</b>	<b>9,7%</b>	<b>121,9</b>	<b>121,5</b>	<b>0,3%</b>
Despesas não recorrentes	(7,0)	0,5	N/A	(6,6)	0,5	N/A
<b>FFO ajustado</b>	<b>39,8</b>	<b>43,2</b>	<b>-7,8%</b>	<b>115,3</b>	<b>122,0</b>	<b>-5,5%</b>
<b>FFO Margem</b>	<b>72,9%</b>	<b>78,0%</b>	<b>-512 bps</b>	<b>65,5%</b>	<b>77,1%</b>	<b>-1.159 bps</b>
<b>FFO ajustado Margem</b>	<b>62,0%</b>	<b>78,9%</b>	<b>-1.699 bps</b>	<b>61,9%</b>	<b>77,4%</b>	<b>-1.548 bps</b>

## Caixa, equivalente de caixa e dívida financeira

O caixa e equivalentes de caixa, que são compostos por caixa, depósitos bancários e investimentos financeiros, decresceram R\$ 64,2 milhões no trimestre, passando de R\$ 635,4 milhões ao final do 2T12 para R\$ 571,2 milhões ao final do 3T12, principalmente como resultado dos investimentos sendo feitos nos projetos greenfield em construção. As disponibilidades de caixa foram aplicadas em produtos bancários de baixo risco e curto prazo, em bancos com classificação de grau de investimento, a uma taxa média de 102,6% do CDI.

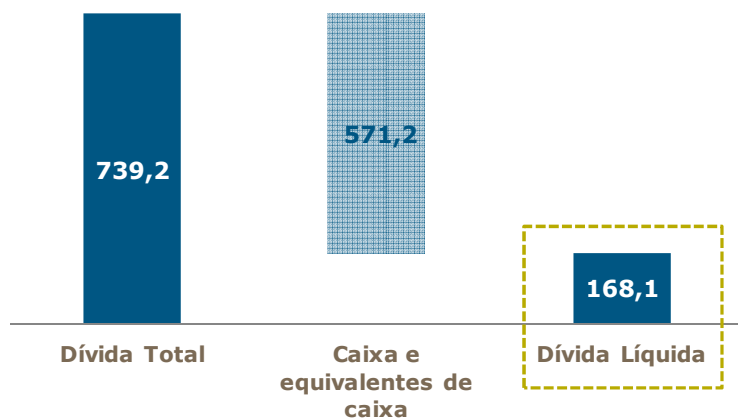
A dívida financeira total da Companhia, considerando os montantes já sacados dos bancos atingiu R\$ 739,2 milhões ao final do trimestre, e o cronograma de amortização correspondente está apresentado abaixo:

Cronograma de Amortização da Dívida Financeira (R\$ milhões)

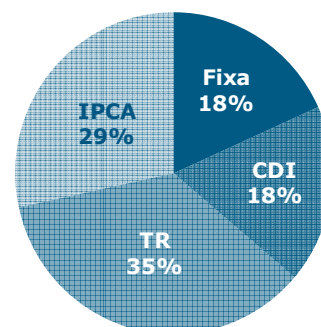


Não considera dívidas relacionadas com aquisição de ativos.

### Dívida Financeira Líquida (R\$ milhões)



### Perfil do Endividamento



Levando em conta nossa confortável posição de endividamento, o perfil de longo-prazo de nosso endividamento e nosso fluxo de caixa operacional, acreditamos que a Companhia está bem posicionada, em termos de capital, para financiar nosso plano de crescimento.

Considerando os financiamentos contratados pela Companhia, incluindo os montantes que ainda serão sacados, a dívida contratada total seria de R\$ 914 milhões com um custo médio anual estimado de 11,06% ao final do trimestre.

Financiamentos contratados	Montante Comprometido (R\$ milhões)	Duração (anos)	Taxa	Saldo em 30/09/12 (R\$ milhões)
Capital de Giro	20	5	CDI + 2,85%	14
Capital de Giro	27	6	CDI + 3,30%	21
Manauara Shopping	112	12	8,50%	135
Metrópole Shopping - Expansão I	53	8	TR + 10,30%	53
Uberlândia Shopping	81	15	TR + 11,30%	56
Boulevard Londrina Shopping	120	15	TR + 10,90%	78
Passeio das Águas Shopping	200	12	TR + 11,00%	74
Debêntures - 1ª série	95	5	CDI + 0,96%	98
Debêntures - 2ª série	205	7	IPCA + 6,25%	210
<b>Total</b>	<b>914</b>			<b>739</b>
<b>Média</b>		<b>10,2</b>	<b>11,06%</b>	

Considerando LTM TR a 0,92% a.a., CDI a 9,43% a.a. e IPCA a 5,28% em 30/09/2012

## Informações Gerenciais

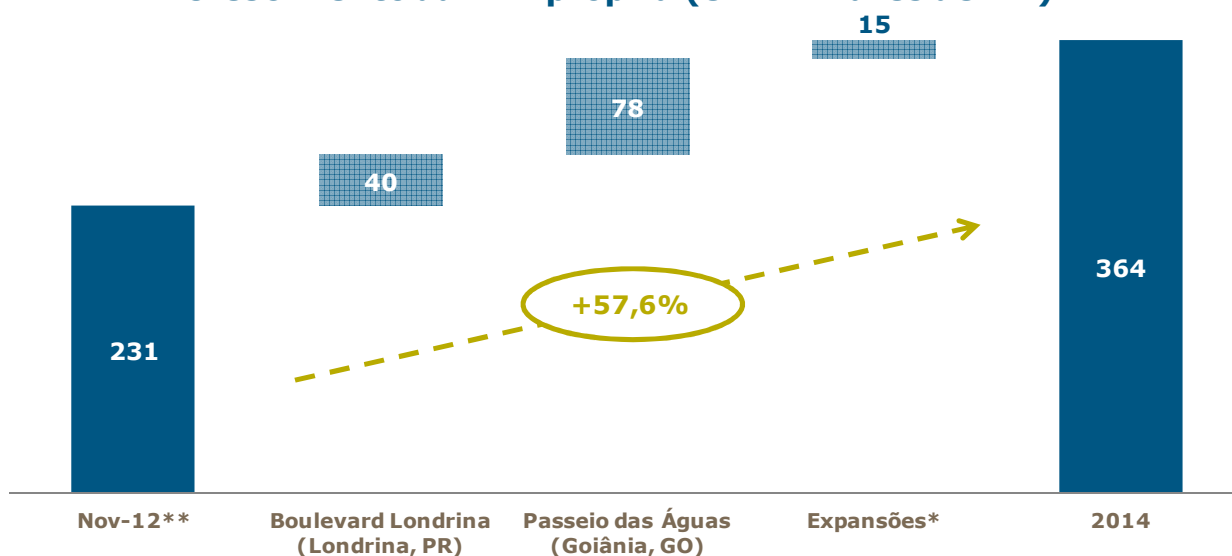
De acordo com as práticas e políticas contábeis adotadas no Brasil e com o IFRS, a Companhia consolida 100% do Parque D. Pedro Shopping apesar de deter 51% desse shopping. Considerando a relevância deste shopping para os resultados da Companhia, preparamos informações gerenciais pró-forma com a consolidação proporcional do Parque D. Pedro Shopping (ver página 26). Os resultados operacionais de acordo com essa metodologia estão apresentados abaixo:

Reconciliação do EBITDA e FFO						
(Considerando 51% do PDP) (R\$ milhões)	3T12	3T11	Var. %	9M12	9M11	Var. %
Receita Líquida	52,5	42,8	22,7%	150,2	123,7	21,4%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	46,0	75,5	-39,0%	234,7	243,5	-3,6%
Depreciação e amortização	0,4	0,3	26,6%	1,3	1,1	11,0%
Ganho com valor justo de propriedades para	(0,0)	(45,5)	-99,9%	(118,8)	(154,9)	-23,3%
<b>EBITDA</b>	<b>46,4</b>	<b>30,4</b>	<b>53,0%</b>	<b>117,2</b>	<b>89,8</b>	<b>30,6%</b>
Despesas/(receitas) não recorrentes	(7,4)	0,5	N/A	(7,0)	0,5	N/A
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>39,0</b>	<b>30,9</b>	<b>26,5%</b>	<b>110,2</b>	<b>90,3</b>	<b>22,1%</b>
<b>EBTIDA Margem</b>	<b>88,4%</b>	<b>70,9%</b>	<b>+1.749 bps</b>	<b>78,0%</b>	<b>72,6%</b>	<b>+548 bps</b>
<b>EBTIDA ajustado Margem</b>	<b>74,3%</b>	<b>72,0%</b>	<b>+224 bps</b>	<b>73,4%</b>	<b>73,0%</b>	<b>+42 bps</b>
EBITDA	46,4	30,4	53,0%	117,2	89,8	30,6%
Resultado financeiro líquido	(4,0)	7,1	N/A	(3,8)	14,3	N/A
Imposto de renda e contribuição social correntes	(6,9)	(5,2)	31,8%	(23,8)	(12,8)	86,0%
<b>FFO</b>	<b>35,6</b>	<b>32,2</b>	<b>10,6%</b>	<b>89,6</b>	<b>91,3</b>	<b>-1,9%</b>
Despesas não recorrentes	(7,0)	0,5	N/A	(6,6)	0,5	N/A
<b>FFO ajustado</b>	<b>28,5</b>	<b>32,7</b>	<b>-12,6%</b>	<b>83,0</b>	<b>91,8</b>	<b>-9,6%</b>
<b>FFO Margem</b>	<b>67,7%</b>	<b>75,1%</b>	<b>-743 bps</b>	<b>59,6%</b>	<b>73,8%</b>	<b>-1.414 bps</b>
<b>FFO ajustado Margem</b>	<b>54,3%</b>	<b>76,3%</b>	<b>-2.195 bps</b>	<b>55,2%</b>	<b>74,2%</b>	<b>-1.894 bps</b>

## PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

A Sonae Sierra Brasil possui atualmente um *pipeline* composto por dois projetos *greenfield* e duas expansões, que devem aumentar a ABL própria da Companhia em 57,6% para 364 mil m<sup>2</sup> até o final de 2014. Adicionalmente, a Companhia já iniciou os processos para a aprovação dos projetos de expansão do Parque D. Pedro e do Metrôpole, que devem ser iniciadas em 2013.

### Crescimento da ABL própria (em milhares de m<sup>2</sup>)



\* Expansões nos shoppings Metrôpole e Parque D. Pedro previstas para 2014.

\*\* ABL projetado em Nov/12 após venda de ativos.

## Projetos Greenfield

Projetos Greenfield	Cidade (UF)	Inauguração Prevista	ABL (mil m <sup>2</sup> )	% SSB	ABL Comercializada	Capex Bruto Incorrido (R\$ MM)
<b>Boulevard Londrina Shopping</b>	Londrina (PR)	1T13	47,8	84.5%*	74%	193,5
<b>Passeio das Águas Shopping</b>	Goiânia (GO)	4T13	78,1	100%	57%	223,0

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

### **Boulevard Londrina Shopping**

O shopping está localizado na região central de Londrina, uma das mais importantes cidades do estado do Paraná, terá 47,8 mil m<sup>2</sup> de ABL, mais de 230 lojas, cinema com 7 salas e estacionamento com 2.400 vagas. Sua construção foi iniciada em setembro de 2010 e sua inauguração está prevista para o 1T13. A cerimônia de entrega de chaves está prevista para o final de novembro. Mais de 74% da ABL deste shopping já havia sido comercializada ao final do 3T12. A pequena redução na ABL comercializada comparada ao 2T12 é atribuída ao cancelamento de um restaurante da praça de alimentação que esperamos repor no curto prazo.



Obras do projeto do Boulevard Londrina

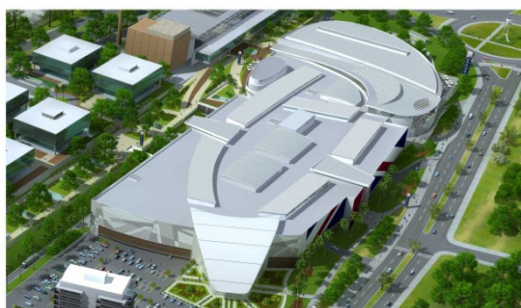


Ilustração do projeto do Boulevard Londrina

### **Passeio das Águas Shopping**

O shopping está localizado na região norte de Goiânia, a capital e mais importante cidade do estado de Goiás, terá 78,1 mil m<sup>2</sup> de ABL, mais de 280 operações, cinema com 8 salas e estacionamento com 4.000 vagas. Sua construção foi iniciada em setembro de 2011 com previsão de inauguração para o 4T13. A construção do shopping está no prazo. Ao final do 3T12, 57% da ABL total já havia sido comercializada.



Obras do projeto do Passeio das Águas

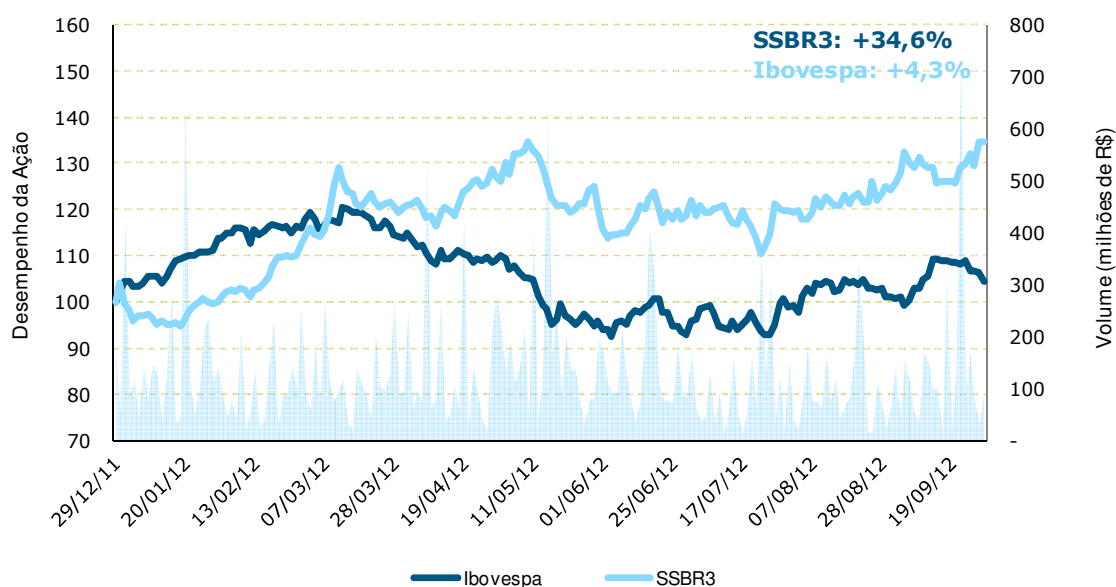


Ilustração do projeto do Passeio das Águas

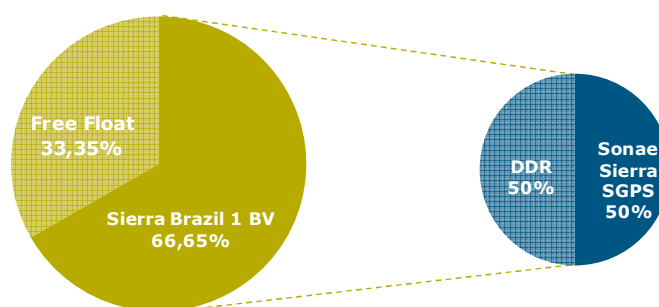
## DESEMPENHO DO VALOR DAS AÇÕES

As ações da Sonae Sierra Brasil (BM&FBovespa: SSBR3) fecharam o 3T12 a R\$ 32,30, valorização de 10,2% frente a 30 de junho de 2012. No mesmo período, o índice Ibovespa teve uma valorização de 8,9%. No acumulado do ano, as ações da Companhia tiveram uma valorização de 34,6%, comparados a uma valorização de 4,3% do Ibovespa.

### Sonae Sierra Brasil (SSBR3) vs. IBOVESPA YTD



### Composição Acionária



## EVENTOS SUBSEQUENTES

### **Certificados ISO 14001 e OHSAS 18001**

Em outubro de 2012, três de nossos shopping centers receberam ou renovaram seus certificados ambientais e de segurança no trabalho. O Boavista Shopping e o Shopping Metr pole tiveram seus ISO 14001 renovados, enquanto o Manauara Shopping adquiriu o ISO 14001 juntamente com o OHSAS 18001, que também foi adquirido pelo Shopping Metr pole.

### **Aquisi o de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário II e venda de cotas do Fundo Imobiliário I**

De acordo com o compromisso assinado em 2009, em 24 de outubro de 2012, nossa controlada Sierra Investimentos integralizou o capital do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque D. Pedro Shopping Center, no valor de R\$25,3 milhões, representado por 119.477 cotas. Na mesma data, e também de acordo com o compromisso assinado em 2009, a Sierra Investimentos vendeu para o Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque D. Pedro Shopping Center 288.672 cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro, pelo valor de R\$25,3 milhões.

As transa es objetivam apenas garantir   Sonae Sierra Brasil o controle de ambos os Fundos e a participa o indireta da Sonae Sierra Brasil no Parque D. Pedro Shopping permaneceu inalterada em 51%.

### **Aquisi o de participa o adicional no Franca Shopping**

Em 4 de outubro de 2012, a Companhia anunciou a aquisi o de uma participa o adicional no Franca Shopping, localizado na cidade de Franca, no estado de São Paulo. Esta participa o adicional representa 9,5% do shopping e o preço da aquisi o totalizou R\$ 9,0 milhões, pagos   vista, e representou uma *cap rate* de 9,5%. Com esta aquisi o, a Sonae Sierra Brasil agora det m 76,9% do Franca Shopping, adicionando 1,7 mil m<sup>2</sup>   ABL própria da Companhia.

### **Acordos para venda das participações no Shopping Penha, no Tivoli Shopping e no Pátio Brasil Shopping**

A Companhia anunciou hoje acordos para vendas de suas participações de 51,0% no Shopping Penha, 30,0% no Tivoli Shopping e 10,4% no Pátio Brasil Shopping pelo total de R\$ 212,9 milhões.

O valor de venda dos 51,0% de participação no Shopping Penha foi de R\$ 131,2 milhões, representando uma *cap rate* de 8,2%. A Sonae Sierra Brasil continuará a prestar serviços de administração e comercialização para o Shopping Penha por, no mínimo, 5 anos. Localizado na cidade de São Paulo, o Shopping Penha foi inaugurado em 1992, possui 29,7 mil m<sup>2</sup> de ABL total e 196 lojas.

O valor de venda dos 30,0% de participação no Tivoli Shopping foi de R\$ 45,6 milhões, representando uma *cap rate* de 8,4%. A Sonae Sierra Brasil continuará a prestar serviços de administração e comercialização para o Tivoli Shopping por, no mínimo, 3 anos. Localizado na cidade de Santa Bárbara d'Oeste, o Tivoli Shopping foi inaugurado em 1998 e possui 22,1 mil m<sup>2</sup> de ABL total e 144 lojas.

O valor de vendas dos 10,4% de participação no Pátio Brasil foi de R\$ 36,1 milhões, representando uma *cap rate* de 9,6%. Localizado em Brasília, o Pátio Brasil foi inaugurado em 1997 e possui 29,0 mil m<sup>2</sup> de ABL total e 235 lojas.

A *cap rate* consolidada destas transações foi de 8,5%. O valor relativo à venda da participação de 10,4% no Pátio Brasil foi recebido à vista nesta data. O saldo total bruto de R\$ 176,8 milhões será recebido na conclusão das transações, que devem ocorrer entre novembro e dezembro de 2012. Os recursos captados nesta operação serão utilizados para financiar novos projetos, expansões no atual portfolio e aquisições. Os três shoppings representavam 24,7 mil m<sup>2</sup> de ABL própria, menos de 10% da ABL própria total da Sonae Sierra Brasil.

As participações no Shopping Penha e Tivoli Shopping foram negociadas com o CSHG Brasil Shopping FII, fundo administrado pelo Credit Suisse Hedging-Griffo, enquanto que a participação no Pátio Brasil Shopping foi adquirida pelo grupo controlador deste shopping. A transação envolvendo o Shopping Penha e Tivoli Shopping está sujeita à aprovação do CADE.

## GLOSSÁRIO

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

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

**Pagamentos em atraso:** O montante total dos aluguéis vencidos há mais de 25 dias de atraso, dividido pelo montante total dos aluguéis do mesmo período.

**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 receitas e 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 receitas e despesas não recorrentes.

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

**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.

**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

<b>Balanco Patrimonial Consolidado</b>			
<b>(R\$ mil)</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>30/06/2012</b>	<b>Var. %</b>
<b>ATIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	571.154	635.372	-10,1%
Contas a receber, líquidas	27.102	26.637	1,7%
Impostos a recuperar	16.737	15.926	5,1%
Despesas antecipadas	141	199	-29,1%
Outros créditos	4.415	5.114	-13,7%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>619.549</b>	<b>683.248</b>	<b>-9,3%</b>
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE MANTIDO PARA VENDA</b>	<b>193.582</b>	<b>-</b>	<b>N/A</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Realizável a longo prazo:			
Aplicações financeiras vinculadas	3.594	3.105	15,7%
Contas a receber, líquidas	13.706	12.082	13,4%
Empréstimos aos condomínios	1.330	284	368,3%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	314	256	22,7%
Depósitos Judiciais	9.949	9.945	0,0%
Outros créditos	833	833	0,0%
<b>Total do realizável a longo prazo</b>	<b>29.726</b>	<b>26.505</b>	<b>12,2%</b>
Investimentos	27.600	27.522	0,3%
Propriedade para investimentos	3.098.658	3.161.944	-2,0%
Imobilizado	5.373	4.749	13,1%
Intangível	1.930	2.061	-6,4%
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>3.163.287</b>	<b>3.222.781</b>	<b>-1,8%</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>3.976.418</b>	<b>3.906.029</b>	<b>1,8%</b>

<b>Balanco Patrimonial Consolidado (R\$ mil)</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>30/06/2012</b>	<b>Var. %</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Empréstimos e financiamentos	45.665	36.643	24,6%
Debêntures	14.750	11.869	24,3%
Fornecedores nacionais	39.876	26.856	48,5%
Impostos a recolher	7.707	7.130	8,1%
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	10.595	8.796	20,5%
Estrutura técnica	6.583	8.825	-25,4%
Dividendos a pagar	-	-	N/A
Rendimentos a distribuir	4.786	4.809	-0,5%
Contas a pagar - compra de ativo	44.631	43.266	3,2%
Outras obrigações	6.738	7.168	-6,0%
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>181.331</b>	<b>155.362</b>	<b>16,7%</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Empréstimos e financiamentos	385.061	374.718	2,8%
Debêntures	293.773	293.603	0,1%
Contas a pagar - compra de ativo	33.485	38.591	-13,2%
Estrutura técnica	24.418	20.784	17,5%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	395.501	389.582	1,5%
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	9.918	10.144	-2,2%
Provisão para remuneração variável	608	483	25,9%
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>1.142.764</b>	<b>1.127.905</b>	<b>1,3%</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital social	997.866	997.866	0,0%
Reservas de capital	80.115	80.115	0,0%
Lucros Acumulados	157.400	128.106	22,9%
Reservas de lucros	854.938	854.938	0,0%
<b>Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora</b>	<b>2.090.319</b>	<b>2.061.025</b>	<b>1,4%</b>
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	
<b>Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora e adiantamento para futuro aumento de capital</b>	<b>2.090.319</b>	<b>2.061.025</b>	<b>1,4%</b>
Participações não controladoras	562.004	561.737	0,0%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>2.652.323</b>	<b>2.622.762</b>	<b>1,1%</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>3.976.418</b>	<b>3.906.029</b>	<b>1,8%</b>

<b>Demonstrações do Resultado Consolidado</b>						
<b>(R\$ mil, exceto o lucro líquido por ação)</b>	<b>3T12</b>	<b>3T11</b>	<b>Var. %</b>	<b>9M12</b>	<b>9M11</b>	<b>Var. %</b>
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS</b>	64.303	54.752	17,4%	186.198	157.661	18,1%
<b>CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS</b>	(10.587)	(9.753)	8,6%	(31.570)	(27.956)	12,9%
<b>LUCRO BRUTO</b>	53.716	44.999	19,4%	154.628	129.705	19,2%
<b>(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS</b>						
Gerais e administrativas	(4.631)	(5.647)	-18,0%	(15.882)	(12.877)	23,3%
Serviços Externos	(1.452)	(2.638)	-45,0%	(5.477)	(5.366)	2,1%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(539)	(426)	26,5%	(2.429)	(613)	296,2%
Outras Administrativas	(2.205)	(2.242)	-1,7%	(6.710)	(5.793)	15,8%
Depreciações e amortizações	(435)	(341)	27,6%	(1.266)	(1.105)	14,6%
Tributárias	(180)	(355)	-49,3%	(1.236)	(918)	34,6%
Equivalência patrimonial	678	4.280	-84,2%	3.091	6.484	-52,3%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	0	65.353	N/A	173.127	208.185	-16,8%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	7.569	797	849,7%	8.298	1.783	365,4%
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	3.436	64.428	-94,7%	167.398	202.657	-17,4%
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>	57.152	109.427	-47,8%	322.026	332.362	-3,1%
<b>RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO</b>	(3.784)	7.339	N/A	(3.246)	15.014	N/A
<b>LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>	53.368	116.766	-54,3%	318.780	347.376	-8,2%
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>						
Correntes	(6.919)	(5.250)	31,8%	(23.803)	(12.798)	86,0%
Diferidos	(5.861)	(18.841)	-68,9%	(49.658)	(64.848)	-23,4%
Total	(12.780)	(24.091)	-47,0%	(73.461)	(77.646)	-5,4%
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>40.588</b>	<b>92.675</b>	<b>-56,2%</b>	<b>245.319</b>	<b>269.730</b>	<b>-9,1%</b>
<b>LUCRO ATRIBUÍVEL A:</b>						
Proprietários da controladora	29.294	58.468	-49,9%	157.400	180.188	-12,6%
Participações não controladoras	11.294	34.207	-67,0%	87.919	89.542	-1,8%
<b>LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$</b>	<b>0,38</b>	<b>0,80</b>	<b>-52,5%</b>	<b>2,06</b>	<b>2,47</b>	<b>-16,6%</b>

Demonstrações de Fluxo de Caixa (R\$ mil)	Para período de nove meses findo em	
	30/09/2012	30/09/2011
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Lucro líquido do exercício	245.319	269.730
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:</b>		
Depreciações e amortizações	1.266	1.105
Valor residual do ativo imobilizado vendido	132	-
Receita de aluguel a faturar	(3.066)	(2.903)
Provisão (reversão) para créditos de liquidação duvidosa	2.429	1.342
Provisão (reversão) para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	(1.089)	(1.235)
Atualização monetária sobre provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	726	289
Provisão para remuneração variável	1.392	417
Imposto de renda e contribuição social diferidos	49.658	64.848
Imposto de renda e contribuição social	23.803	12.798
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	43.663	13.337
Juros, variações cambiais sobre operações de mútuos	-	2.661
Varição do valor justo de propriedades para investimento	(173.127)	(208.185)
Ganho na alienação de propriedade para investimento	(7.519)	-
Equivalência patrimonial	(3.091)	(6.484)
<b>(Aumento) redução dos ativos operacionais:</b>		
Contas a receber	(4.666)	2.892
Empréstimos aos condomínios	(1.002)	155
Impostos a recuperar	28	(7.343)
Adiantamentos a fornecedores	-	183
Despesas antecipadas	364	(408)
Depósitos judiciais	(6.220)	(97)
Outros	556	1.860
<b>Aumento (redução) dos passivos operacionais:</b>		
Fornecedores nacionais	1.737	(5.942)
Impostos a recolher	(14.512)	(3.887)
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	1.226	1.455
Estrutura técnica	4.975	7.369
Pagamento de contingências	(4)	(10)
Outras obrigações	(1.605)	4.152
<b>Caixa (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>161.373</b>	<b>148.099</b>
Juros pagos	(26.887)	(14.009)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(10.284)	(8.503)
<b>Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>124.202</b>	<b>125.587</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Aplicações financeiras vinculadas	(1.423)	(1.188)
Aquisição ou construção de propriedades de investimento	(260.414)	(199.381)
Aquisição de imobilizado	(645)	(1.482)
Aumento de intangível	(502)	(288)
Aumento de capital em controladas e coligada	-	-
Recebimentos pela venda de propriedades para investimento	22.514	-
Dividendos recebidos	1.648	250
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento</b>	<b>(238.822)</b>	<b>(202.089)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Aumento de capital	-	465.021
Debêntures emitidas	300.000	-
Gastos com emissão de debêntures	(6.813)	-
Captação de empréstimos e financiamentos	78.984	125.593
Empréstimos e financiamentos pagos - principal	(7.015)	(3.118)
Pagamento de contas a pagar - compra de ativo	(13.474)	-
Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliários - minoritários	(32.370)	(28.131)
Dividendos pagos	(24.456)	(2.939)
Gastos com emissão de ações	-	(24.368)
Partes relacionadas	-	(77.057)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>294.856</b>	<b>455.001</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>180.236</b>	<b>378.499</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
No fim do exercício	571.154	440.065
No início do exercício	390.918	61.566
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>180.236</b>	<b>378.499</b>

Demonstrações do Resultado Consolidado Pro-forma (considerando 51% do PDP)								
(R\$ mil)	3T12			3T11	Var. %	9M12	9M11	Var. %
	SSB Consolidado (100% PDP)	49% PDP	SSB Consolidado (51% PDP)					
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS</b>	64.303	11.761	52.542	42.825	22,7%	150.150	123.698	21,4%
<b>CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS</b>	(10.587)	(522)	(10.065)	(8.544)	17,8%	(28.740)	(24.640)	16,6%
<b>LUCRO BRUTO</b>	53.716	11.239	42.477	34.280	23,9%	121.410	99.059	22,6%
<b>(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS</b>								
Gerais e administrativas	(4.631)	(98)	(4.533)	(5.224)	-13,2%	(14.552)	(11.715)	24,2%
Serviços Externos	(1.452)	668	(2.120)	(2.544)	-16,7%	(5.391)	(5.264)	2,4%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(539)	(39)	(500)	(389)	28,5%	(1.952)	(454)	329,6%
Outras Administrativas	(2.205)	(726)	(1.479)	(1.948)	-24,1%	(5.943)	(4.892)	21,5%
Depreciações e amortizações	(435)	(0)	(435)	(343)	26,6%	(1.266)	(1.105)	14,5%
Tributárias	(180)	(13)	(167)	(327)	-49,0%	(1.175)	(852)	37,9%
Equivalência patrimonial	678	0	678	4.281	-84,2%	3.091	6.484	-52,3%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	0	0	(0)	41.693	-100,0%	117.662	148.901	-21,0%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	7.569	(9)	7.578	801	845,9%	8.270	1.668	395,8%
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	3.436	(120)	3.556	41.224	-91,4%	113.295	144.485	-21,6%
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>	57.152	11.120	46.032	75.505	-39,0%	234.706	243.544	-3,6%
<b>RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO</b>	(3.784)	175	(3.959)	7.056	N/A	(3.845)	14.292	N/A
<b>LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>	53.368	11.294	42.074	82.560	-49,0%	230.861	257.835	-10,5%
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>								
Correntes	(6.919)	0	(6.919)	(5.249)	31,8%	(23.803)	(12.798)	86,0%
Diferidos	(5.861)	0	(5.861)	(18.841)	-68,9%	(49.658)	(64.848)	-23,4%
Total	(12.780)	0	(12.780)	(24.090)	-46,9%	(73.461)	(77.645)	-5,4%
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>40.588</b>	<b>11.294</b>	<b>29.294</b>	<b>58.470</b>	<b>-49,9%</b>	<b>157.400</b>	<b>180.190</b>	<b>-12,6%</b>