

RESULTADOS 2T12

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

E-mail: ribrasil@sonaesierra.com

Telefone: +55 11 3371-4188

TELECONFERÊNCIAS 2T12

Português

10 de agosto de 2012

10:00 (BR) | 9:00 (US ET)

Telefone: +55 11 2188-0155

Código: Sonae Sierra Brasil

Inglês

10 de agosto de 2012

11:00 (BR) | 10:00 (US ET)

Telefone: +1 412 317-6776

Código: Sonae Sierra Brasil

SONAE SIERRA BRASIL ANUNCIA EBITDA DE R\$ 49,8 MILHÕES NO 2T12, AUMENTO DE 22,3% COMPARADO AO 2T11

São Paulo, 9 de agosto 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 segundo trimestre de 2012 (2T12).

DESTAQUES

- Receita líquida apresentou crescimento de 22,7% no 2T12, totalizando R\$ 65,3 milhões, contra R\$ 53,2 milhões no 2T11.
- EBITDA totalizou R\$ 49,8 milhões no 2T12, aumento de 22,3% comparado ao mesmo período do ano passado. Margem EBITDA alcançou 76,3% no trimestre.
- FFO atingiu R\$ 40,8 milhões no trimestre, 8,2% menor que no 2T11. A margem FFO no 2T12 foi de 62,5%.
- O aluguel nas mesmas lojas (SSR) atingiu novamente um forte crescimento de dois dígitos, 13,1%, o maior crescimento trimestral desde o IPO da Companhia. As vendas nas mesmas lojas (SSS) aumentaram 9,2% no 2T12 sobre o 2T11.
- As vendas totais nos nossos shopping centers atingiram R\$ 1,1 bilhões no 2T12, 18,9% acima do 2T11.

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	2T12	2T11	Var. %	1S12	1S11	Var. %
Receita Líquida	65,3	53,2	22,7%	121,9	102,9	18,4%
EBITDA	49,8	40,7	22,3%	91,5	78,7	16,3%
Margem EBITDA	76,3%	76,6%	-28 bps	75,1%	76,4%	-139 bps
EBITDA Ajustado	49,8	40,7	22,3%	91,9	81,2	13,2%
Margem EBITDA Ajustado	76,3%	76,6%	-28 bps	75,4%	78,9%	-349 bps
FFO	40,8	44,4	-8,2%	75,3	78,8	-4,5%
Margem FFO	62,5%	83,5%	-2.101 bps	61,7%	76,6%	-1.481 bps
FFO Ajustado	40,8	44,4	-8,2%	75,7	81,3	-6,9%
Margem FFO Ajustado	62,5%	83,5%	-2.101 bps	62,1%	79,0%	-1.692 bps
NOI	63,4	50,9	24,5%	119,3	98,6	21,0%
Margem NOI	94,5%	95,5%	-103 bps	95,6%	94,9%	+71 bps

Indicadores Operacionais	2T12	2T11	Var. %	1S12	1S11	Var. %
ABL Total (mil m ²)	402,5	349,2	15,2%	402,5	349,2	15,2%
ABL Própria (mil m ²)	254,1	202,8	25,3%	254,1	202,8	25,3%
Número de Shoppings	11	10	10,0%	11	10	10,0%
Vendas (R\$ milhões)	1.110,3	934,1	18,9%	2.046,7	1.774,8	15,3%
Vendas/m ² (méd. mensal)	1.013,8	939,5	7,9%	972,9	897,6	8,4%
Ocupação	97,4%	97,5%	-11 bps	97,4%	97,5%	-11 bps
Custo de Ocupação (% Vendas)	9,2%	9,1%	+8 bps	9,2%	9,1%	+8 bps
SSS/m ²	1.034,4	947,1	9,2%	985,9	899,7	9,6%
SSR/m ²	59,1	52,2	13,1%	57,0	50,2	13,4%
Pagamentos em Atraso (25 dias)	2,86%	2,33%	+53 bps	2,86%	2,33%	+53 bps

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Sonae Sierra Brasil continuou a alcançar sólidos resultados operacionais e financeiros no segundo trimestre de 2012.

As vendas totais nos nossos shopping centers aumentaram 18,9% enquanto as vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 9,2% no 2T12 comparado ao segundo trimestre de 2011, mostrando a resiliência de nossos shoppings. O aluguel nas mesmas lojas (SSR) registrou aumento de 13,1%, o maior crescimento registrado pela Companhia desde seu IPO. A taxa de ocupação do portfólio continua elevada, atingindo 97,4% ao final do 2T12. Excluindo o Uberlândia Shopping, inaugurado no final de março de 2012, a ocupação média de nosso portfólio totalizou 98,0% no trimestre. Os pagamentos em atraso permanecem em baixos níveis, em 2,86% ao final do trimestre.

Os indicadores financeiros também continuam a refletir o crescimento robusto da Companhia. A receita líquida consolidada atingiu R\$ 65,3 milhões, aumento de 22,7% em comparação com o 2T11. O EBITDA totalizou R\$ 49,8 milhões, 22,3% acima do 2T11, com margem de 76,3%. O FFO totalizou R\$ 40,8 milhões, com 62,5% de margem. O NOI atingiu R\$ 63,4 milhões no 2T12, 24,5% acima do mesmo período de 2011.

Prosseguimos com a construção dos nossos dois projetos *greenfield*: o Boulevard Londrina e o Passeio das Águas, ambos em construção para a inauguração em 2013 e com mais de 75% e 53% de suas ABL comercializadas, respectivamente.

Continuamos otimistas com as perspectivas para o setor brasileiro de shopping centers e convencidos que nossa Companhia está bem posicionada para continuar a criar valor aos nossos acionistas. Manteremos a nossa disciplinada estratégia de investimentos enquanto continuamos a perseguir ativamente, porém seletivamente, novas oportunidades de crescimento e foco na qualidade do nosso portfólio.

A Administração

NOSSO PORTFÓLIO

Nosso portfólio compreende onze shopping centers em operação. Além disso, estamos desenvolvendo dois novos shopping centers em grandes cidades do Brasil: (i) Londrina, a segunda maior cidade no estado do Paraná; e (ii) Goiânia, a capital de Goiás. Essas duas cidades têm registrado forte crescimento demográfico e econômico. A escolha dessas cidades para o desenvolvimento de novos shopping centers se enquadra em nossa estratégia de crescimento por meio do desenvolvimento de shopping centers potencialmente dominantes em seus mercados de atuação, com renda per capita e densidade populacional que atendem às nossas exigências. A ABL combinada desses dois shopping centers é de aproximadamente 125,9 mil m².

Shopping Centers em Operação	Cidade	Lojas	ABL (mil m ²)	Participação	ABL Própria (mil m ²)	Índice de ocupação por área (%)
Shopping Penha	São Paulo (SP)	196	29,7	51,0%	15,1	97,3%
Shopping MetrÓpole	São Bernardo do Campo (SP)	181	28,6	100,0%	28,6	99,7%
Tivoli Shopping	Santa Barbara d'Oeste (SP)	144	22,1	30,0%	6,6	99,4%
Franca Shopping	Franca (SP)	106	18,5	67,4%	12,5	98,9%
Patio Brasil	Brasília (DF)	235	29,0	10,4%	3,0	97,3%
Parque D. Pedro*	Campinas (SP)	401	121,0	51,0%	61,7	97,2%
Boavista Shopping	São Paulo (SP)	147	15,9	100,0%	15,9	94,7%
Shopping Plaza Sul	São Paulo (SP)	221	23,2	60,0%	13,9	99,4%
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	99,1%
Uberlândia Shopping	Uberlândia (MG)	218	45,3	100,0%	45,3	93,5%
Total		2.228	402,5	63,1%	254,1	97,4%
Total s/ Uberlândia Shopping						98,0%

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

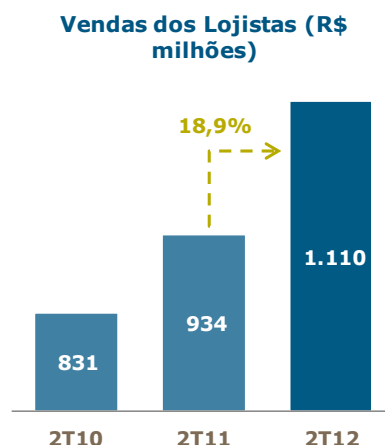
Projetos em Desenvolvimento	Cidade	ABL (Mil m ²)	Participação	Inauguração Prevista
Boulevard Londrina Shopping**	Londrina (PR)	47,8	84,5%	1T13
Passeio das Águas Shopping	Goiânia (GO)	78,1	100,0%	4T13
Total		125,9	94,1%	

** Participação 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 dos shoppings em operação no portfólio da Sonae Sierra Brasil totalizaram R\$ 1,1 bilhão no 2T12, aumento de 18,9% sobre o 2T11. Desconsiderando o Uberlândia Shopping, as vendas dos shoppings do portfólio da companhia totalizaram R\$ 1,0 bilhão, crescimento de 11,5% sobre o mesmo período em 2011. Levando em conta a participação da Companhia em cada um dos onze shopping centers, as vendas atingiram R\$ 696,3 milhões neste trimestre, 26,1% acima do registrado no 2T11.

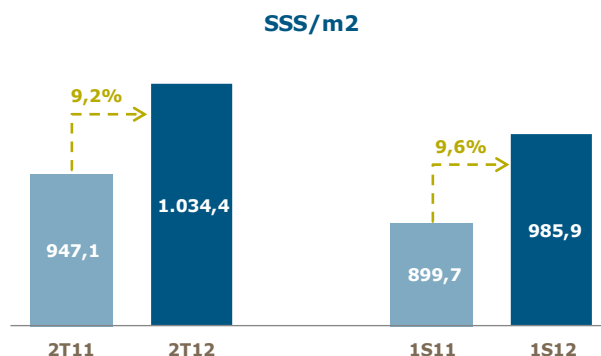


Os três shoppings com maior crescimento de vendas no 2T12, comparado ao 2T11, foram: o Shopping Metrópole, o Shopping Campo Limpo e o Manauara Shopping, com crescimento de vendas de 27,7%, 24,1% e 21,4%, respectivamente. O ótimo desempenho do Shopping Metrópole e do Campo Limpo podem ser atribuídos principalmente às expansões recentemente inauguradas nestes shoppings (a do Shopping Campo Limpo em setembro de 2011 e a do Shopping Metrópole em novembro de 2011), enquanto o robusto crescimento das vendas no Manauara Shopping é explicada pela consolidação de sua estratégia, que desde sua inauguração em 2009, se tornou o shopping dominante da cidade de Manaus.

Vendas por shopping center (R\$ mil)	2T12	2T11	Var. %	1S12	1S11	Var. %
Shopping Penha	88.640	81.289	9,0%	167.153	152.288	9,8%
Shopping Metrópole	85.780	67.180	27,7%	158.534	122.821	29,1%
Tivoli Shopping	47.396	43.485	9,0%	89.235	80.774	10,5%
Franca Shopping	41.944	34.907	20,2%	78.052	68.197	14,4%
Pátio Brasil	83.459	83.759	-0,4%	160.047	160.486	-0,3%
Parque D. Pedro Shopping	310.978	291.328	6,7%	602.444	564.508	6,7%
Boavista Shopping	61.593	57.859	6,5%	118.446	109.539	8,1%
Shopping Plaza Sul	99.114	91.939	7,8%	182.933	170.538	7,3%
Shopping Campo Limpo	71.064	57.248	24,1%	130.151	106.008	22,8%
Manauara Shopping	151.843	125.070	21,4%	291.254	239.617	21,5%
Uberlândia Shopping	68.439	-	-	68.439	-	-
Total	1.110.251	934.063	18,9%	2.046.688	1.774.776	15,3%

Vendas nas mesmas lojas (SSS)

Os shopping centers da Sonae Sierra Brasil continuam a registrar fortes aumentos das vendas nas mesmas lojas (SSS) mesmo com expectativa de desaceleração do cenário econômico. O SSS registrou aumento de 9,2% no 2T12 comparado a 9,8% no 2T11. No primeiro semestre de 2012 as vendas nas mesmas lojas cresceram 9,6% comparadas ao 1S11.



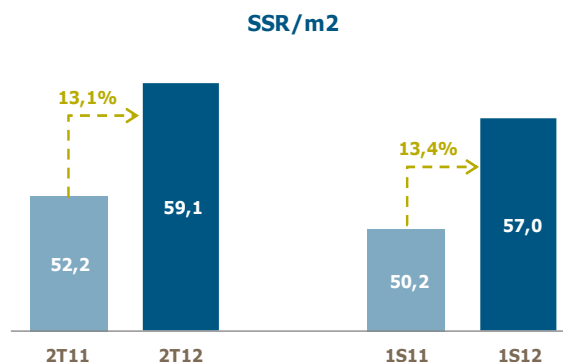
Mais uma vez destacamos o desempenho das lojas satélite, com crescimento de dois dígitos na comparação ao ano anterior, sendo 10,1% no trimestre e 10,4% no semestre.

O resiliente crescimento do SSS das lojas âncoras no 2T12 foi impulsionado principalmente pelas vendas dos segmentos de móveis, eletrônicos, artigos esportivos e supermercados.

Vendas nas mesmas lojas - SSS (por m ²)	2T12	2T11	Var. %	1S12	1S11	Var. %
Satélites	1.568,4	1.424,2	10,1%	1.478,9	1.340,1	10,4%
Âncoras	861,4	796,6	8,1%	834,3	768,2	8,6%
Lazer	200,5	185,5	8,1%	199,1	181,0	10,0%
Total	1.034,4	947,1	9,2%	985,9	899,7	9,6%

Aluguel nas mesmas lojas (SSR)

O aluguel nas mesmas lojas (SSR) registrou aumento de 13,1% neste trimestre comparado ao 2T11, o maior crescimento trimestral da Companhia desde seu IPO. Este desempenho expressivo foi resultado da combinação de fortes *leasing spreads* e reajustes de inflação nos nossos shoppings, particularmente no Franca Shopping, no Plaza Sul e no Parque D. Pedro, que atingiu seu segundo ciclo de renovação de contratos em 2012, ano que marca o décimo aniversário deste shopping. No primeiro semestre deste ano, o aluguel nas mesmas lojas da Companhia aumentou 13,4% comparado ao 1S11.



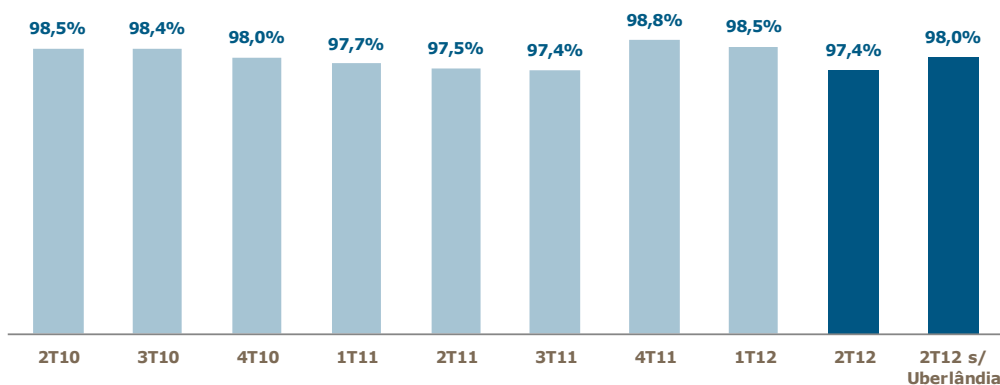
Com quase 25% de crescimento, o desempenho do aluguel nas mesmas lojas de lazer foi, pelo segundo trimestre consecutivo, o mais forte do portfólio, impulsionado por um maior aluguel variável decorrentes de vendas de ingressos de cinemas.

Aluguel nas mesmas lojas - SSR (por m ²)	2T12	2T11	Var. %	1S12	1S11	Var. %
Satélites	109,4	97,3	12,4%	106,1	93,8	13,1%
Âncoras	25,4	22,4	13,3%	25,1	22,2	13,1%
Lazer	22,6	18,2	24,6%	20,4	16,8	21,2%
Total	59,1	52,2	13,1%	57,0	50,2	13,4%

Taxa de Ocupação

A Taxa de ocupação em nossos shopping centers continua elevada, encerrando o trimestre em 97,4% da ABL. Excluindo o Uberlândia Shopping, a taxa de ocupação do portfólio da Companhia totalizou 98,0%.

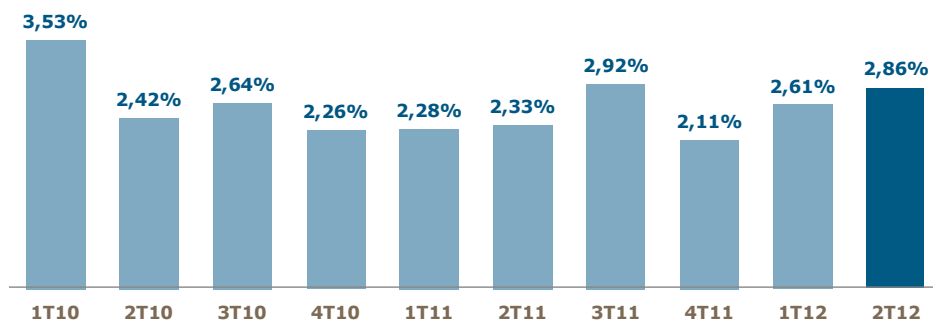
Taxa de Ocupação (% ABL)



Pagamentos em Atraso (25 dias)

Os pagamentos em atraso permaneceram em baixos níveis e encerraram o trimestre em 2,86%, frente a 2,33% no 2T11 e 2,65% no 1T12, como mostra o gráfico abaixo:

Pagamentos em atraso (25 dias)



O leve aumento desta taxa é atribuído principalmente à inauguração do Uberlândia Shopping em março deste ano. Excluindo o Uberlândia Shopping, esta taxa encerrou em 2,65% no trimestre.

DESEMPENHO FINANCEIRO

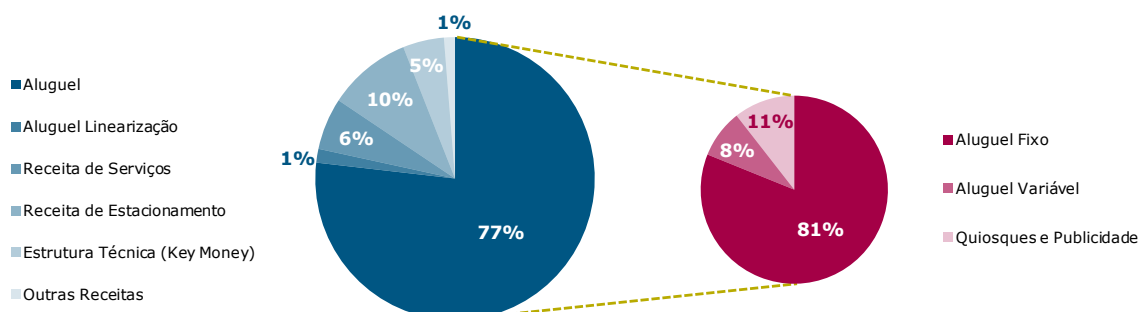
Demonstrações Financeiras Consolidadas

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 2T12 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).

Receitas

A receita bruta da Companhia totalizou R\$ 71,3 milhões no 2T12, representando aumento de 24,4% quando comparado ao mesmo período de 2011. Este aumento foi resultado do aumento das receitas de aluguel, estacionamento e estrutura técnica (*key money*), que registraram aumento de 25,3%, 17,2% e 34,5%, respectivamente.

Abertura da Receita Bruta no Trimestre



O aumento da receita de aluguel foi influenciado, mais uma vez, pela combinação de fortes *leasing spreads* (27% no 2T12), 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* é justificado sobretudo pela inauguração do Uberlândia Shopping. Outras Receitas foram impulsionadas pelas maiores taxas de transferência cobradas aos lojistas.

Receita (R\$ mil)	2T12	2T11	Var. %	1S12	1S11	Var. %
Aluguel	54.736	43.692	25,3%	102.886	85.034	21,0%
Aluguel Linearização	1.121	1.044	7,4%	1.463	1.993	-26,6%
Receita de Serviços	4.240	4.057	4,5%	8.288	8.090	2,4%
Receita de Estacionamento	6.893	5.882	17,2%	12.673	11.492	10,3%
Estrutura Técnica (Key Money)	3.393	2.523	34,5%	6.050	4.921	22,9%
Outras Receitas	910	120	656,2%	1.320	445	196,3%
Receita Bruta Total	71.293	57.318	24,4%	132.680	111.975	18,5%
Impostos sobre aluguéis e serviços	-4.428	-2.417	83,2%	-8.344	-6.682	24,9%
Descontos e cancelamentos	-1.596	-1.705	-6,4%	-2.441	-2.384	2,4%
Total deduções	-6.024	-4.122	46,2%	-10.785	-9.066	19,0%
Receita Líquida	65.269	53.196	22,7%	121.895	102.909	18,4%

Custos e Despesas

Custos e Despesas totalizaram R\$17,2 milhões no 2T12, aumento de 34,0% sobre o 2T11, principalmente devido a maiores custos com provisão para créditos de liquidação duvidosa, serviços externos e pessoal.

As provisões para créditos de liquidação duvidosa totalizaram R\$ 1,4 milhão no 2T12 contra uma reversão de R\$ 248 mil no 2T11. As provisões foram impactadas por antigas disputas sobre o valor dos aluguéis em algumas renovações contratuais, que foram finalizadas e renegociadas no trimestre, de forma que o montante devido será recebido em parcelas futuras. De acordo com nossas políticas contábeis, a

Companhia, conservadoramente, registra uma provisão para o montante total ainda não recebido.

Os custos com serviços externos cresceram 41,7% em relação ao 2T11. Este aumento é explicado pelos maiores custos com auditoria de vendas dos lojistas e honorários advocatícios. As despesas com pessoal registraram aumento de 5,8%, impulsionados por reajustes salariais anuais.

Custos de ocupação e de acordos contratuais com lojistas aumentaram 77,0% e 65,8%, respectivamente, principalmente associados a custos com o recém inaugurado Uberlândia Shopping.

Custos e Despesas (R\$ mil)	2T12	2T11	Var. %	1S12	1S11	Var. %
Depreciações e amortizações	392	359	9,2%	831	762	9,1%
Pessoal	7.687	7.263	5,8%	14.443	12.886	12,1%
Serviços externos	2.874	2.026	41,9%	5.623	4.158	35,2%
Custo de ocupação (lojas vagas)	1.699	960	77,0%	2.765	1.825	51,5%
Custos de acordos contratuais com lojistas	456	275	65,8%	787	611	28,8%
Constituição (reversão) da provisão para créditos de liquidação duvidosa	1.444	(248)	N/A	1.890	332	469,3%
Aluguel	866	716	20,9%	1.627	1.341	21,3%
Outros	1.767	1.470	20,2%	4.268	3.518	21,3%
Total	17.185	12.821	34,0%	32.234	25.433	26,7%
<i>Classificado como:</i>						
Custos dos aluguéis e dos serviços prestados	11.385	9.647	18,0%	20.983	18.203	15,3%
Despesas operacionais	5.800	3.174	82,8%	11.251	7.230	55,6%
Total	17.185	12.821	34,0%	32.234	25.433	26,7%

Variações no Valor Justo de Propriedades para Investimento

A Sonae Sierra Brasil utiliza os padrões contábeis de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) e avalia suas propriedades para investimento pelo valor justo de mercado, semestralmente em junho e dezembro. Deste modo, os ganhos e perdas resultantes destas avaliações de nossas propriedades totalizaram R\$ 173,1 milhões no 1S12 comparados a R\$ 142,8 milhões no 1S11. Este aumento reflete a avaliação positiva de nosso portfólio, dado o aumento do NOI e o positivo desempenho de nossos shopping centers e também a queda na taxa de capitalização (*yield*) de alguns ativos. Em 30 de junho de 2012, O Valor das Propriedades para Investimento era de R\$ 3,2 bilhões.

Resultado Financeiro Líquido

O resultado financeiro líquido consolidado no 2T12 registrou uma despesa financeira líquida de R\$ 1,9 milhão, frente a uma receita financeira líquida de R\$ 7,8 milhões no 2T11. Esta variação é explicada principalmente pelos maiores juros de empréstimos e financiamentos, principalmente àquele utilizado para financiar nosso novo shopping em Uberlândia.

Os R\$ 300 milhões captados com a emissão de debêntures em março de 2012 continuam no caixa da Companhia, aumentando tanto as receitas financeiras quanto as despesas financeiras.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	2T12	2T11	Var. %	1S12	1S11	Var. %
Receitas Financeiras	15.237	12.331	23,6%	28.827	18.989	51,8%
Despesas Financeiras	(17.219)	(4.540)	279,3%	(28.289)	(11.314)	150,0%
Resultado Financeiro Total – Líquido	(1.982)	7.791	N/A	538	7.675	-93,0%

Lucro Líquido

O lucro líquido totalizou R\$ 172,4 milhões no 2T12, um aumento de 89,8% sobre o 2T11, explicado principalmente pelo forte desempenho de nosso portfólio além dos ganhos com o valor justo das propriedades para investimento, que cresceram de 141,3% em relação à avaliação feita no 2T11. É importante mencionar que o impacto da avaliação no 2T12 é significativamente maior que no 2T11 devido à mudança na periodicidade das avaliações de trimestral em 2011 para semestral em 2012.

Resultado Operacional Líquido (NOI)

O NOI consolidado totalizou R\$ 63,4 milhões no 2T12, o maior valor trimestral já registrado pela Companhia, o que representa um aumento de 24,5% sobre o 2T11, refletindo o desempenho positivo do nosso portfólio e, como mencionado anteriormente, a inauguração do Uberlândia Shopping.

NOI (R\$ milhões)	2T12	2T11	Var. %	1S12	1S11	Var. %
Aluguel	55,9	44,7	24,9%	104,3	87,0	19,9%
Estrutura Técnica (Key Money)	3,4	2,5	34,5%	6,0	4,9	22,9%
Receita de Estacionamento	6,9	5,9	17,2%	13,1	11,5	13,9%
Outras Receitas	0,9	0,1	656,2%	1,3	0,4	196,3%
Total Receitas	67,1	53,3	25,9%	124,8	103,9	20,1%
(-) Custos operacionais	(3,7)	(2,4)	55,1%	(5,5)	(5,3)	3,6%
NOI	63,4	50,9	24,5%	119,3	98,6	21,0%
Margem NOI	94,5%	95,5%	-103 bps	95,6%	94,9%	+71 bps

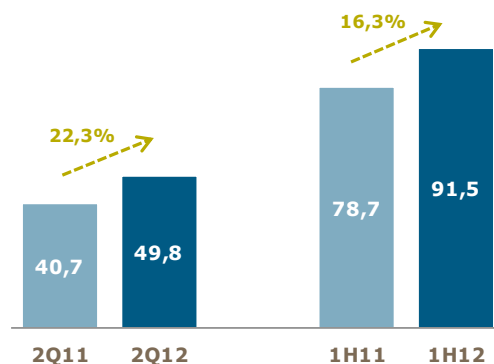
EBITDA e FFO

O EBITDA consolidado da Companhia totalizou R\$ 49,8 milhões no trimestre, representando aumento de 22,3% quando comparado ao mesmo período do ano passado, resultado do forte desempenho dos nossos shopping centers assim como da inauguração do Uberlândia Shopping no final do 1T12. A margem EBITDA no 2T12 veio em linha com a do 2T11, 76,3% e 76,6%, respectivamente.

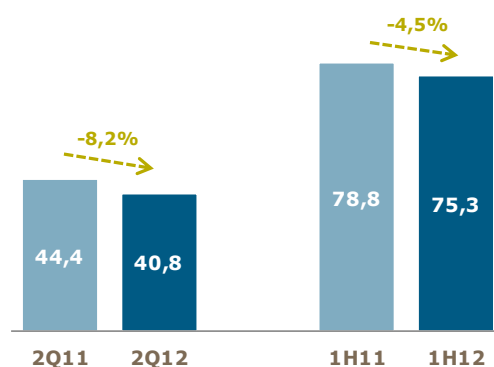
O FFO atingiu R\$ 40,8 milhões no 2T12, contra R\$ 44,4 milhões no 2T11, redução de 8,2%, explicada principalmente pela combinação de menor resultado financeiro líquido no trimestre e maior imposto de renda e contribuição social. A margem FFO no trimestre foi de 62,5%.

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

EBITDA (R\$ million)



FFO (R\$ million)

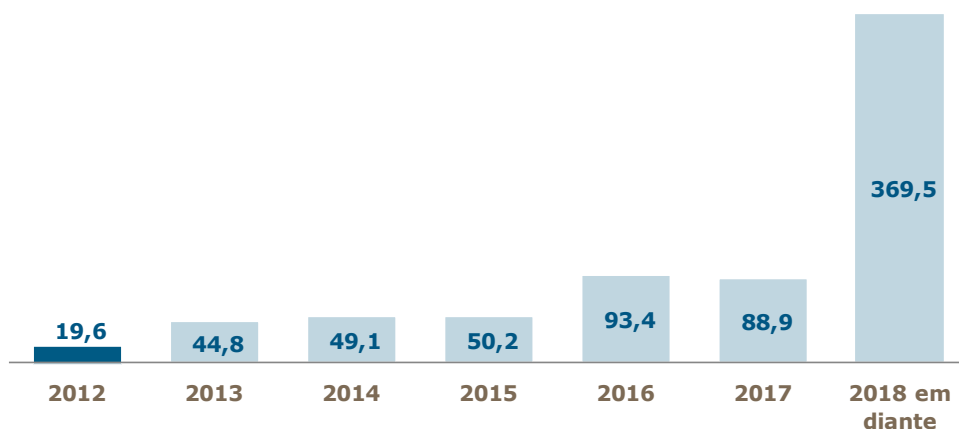


Reconciliação do EBITDA Ajustado e FFO Ajustado (R\$ milhões)						
	2T12	2T11	Var. %	1S12	1S11	Var. %
Receita Líquida	65,3	53,2	22,7%	121,9	102,9	18,4%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	223,7	113,4	97,3%	264,9	222,9	18,8%
Depreciação e amortização	0,4	0,4	9,2%	0,8	0,8	9,0%
Ganho com valor justo de propriedades para	(174,3)	(73,0)	138,7%	(174,2)	(145,0)	20,1%
EBITDA	49,8	40,7	22,3%	91,5	78,7	16,3%
Despesas não recorrentes	-	-	-	0,4	2,5	-84,0%
EBITDA ajustado	49,8	40,7	22,3%	91,9	81,2	13,2%
EBITDA Margem	76,3%	76,6%	-28 bps	75,1%	76,4%	-139 bps
EBITDA ajustado Margem	76,3%	76,6%	-28 bps	75,4%	78,9%	-349 bps
EBITDA	49,8	40,7	22,3%	91,5	78,7	16,3%
Resultado financeiro líquido	(2,0)	7,8	N/A	0,7	7,7	-91,3%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(7,0)	(4,1)	71,4%	(16,9)	(7,5)	123,7%
FFO	40,8	44,4	-8,2%	75,3	78,8	-4,5%
Despesas não recorrentes	-	-	-	0,4	2,5	-84,0%
FFO ajustado	40,8	44,4	-8,2%	75,7	81,3	-6,9%
FFO Margem	62,5%	83,5%	-2.101 bps	61,7%	76,6%	-1.481 bps
FFO ajustado Margem	62,5%	83,5%	-2.101 bps	62,1%	79,0%	-1.692 bps

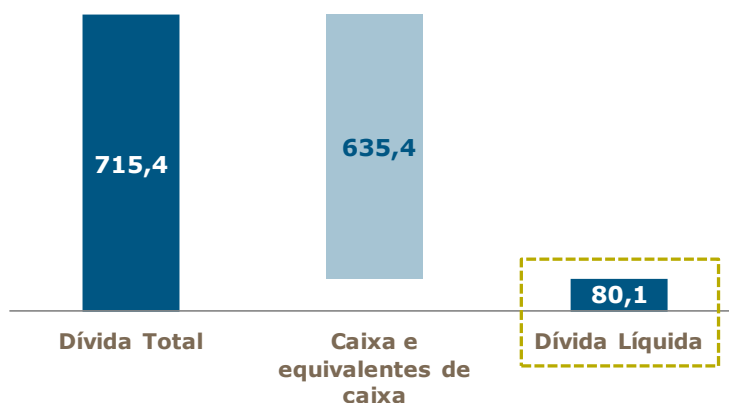
Caixa, Equivalente de Caixa e Dívida

O caixa e equivalentes de caixa, que são compostos por caixa, depósitos bancários e investimentos financeiros, decresceram R\$ 95,9 milhões no trimestre, passando de R\$ 731,3 milhões no 1T12 para R\$ 635,4 milhões no 2T12, 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 total da Companhia, considerando os montantes já sacados dos bancos atingiu R\$ 715,4 milhões no 2T12, e o cronograma de amortização correspondente está apresentado abaixo:

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



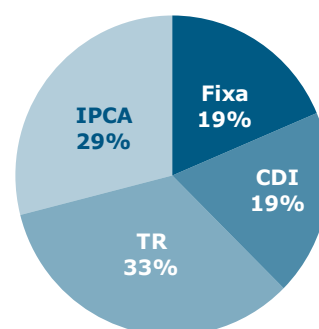
Dívida Líquida (R\$ milhões)



Considerando o EBITDA da Companhia dos últimos doze meses, em 30 de junho de 2012 nosso múltiplo de Dívida Líquida/EBITDA era de 0,4x. Levando em conta nossa posição confortável de endividamento, o perfil de longo prazo de nosso endividamento e nosso fluxo de caixa operacional, acreditamos que estamos bem posicionados, em termos de capital, para financiar nosso plano de crescimento.

Considerando os montantes já sacados, aproximadamente 33% da dívida da Companhia são atrelados à TR. Um total de R\$133,2 milhões, que corresponde a aproximadamente 19% da dívida total da Companhia, está fixado a uma taxa de juros de 8,5% a.a. (10,0% a.a. com um desconto de 15%) relativos a um empréstimo com o Banco da Amazônia (BASA) para a construção do Manauara Shopping. O perfil do endividamento ao final do 2T12, considerando recursos já sacados dos bancos e a emissão de debêntures de março de 2012 estava como segue ao lado:

Perfil do Endividamento



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 estimado de 10,78% ao final do trimestre, 62 pontos base abaixo do 1T12.

Financiamentos contratados	Montante Comprometido (R\$ milhões)	Duração (anos)	Taxa	Saldo em 30/06/12 (R\$ milhões)
Capital de Giro	20	5	CDI + 2,85%	15
Capital de Giro	27	6	CDI + 3,30%	23
Manauara Shopping	112	12	0,085	133
Metrópole Shopping - Expansão I	53	8	TR + 10,30%	53
Uberlândia Shopping	81	15	TR + 11,30%	55
Boulevard Londrina Shopping	120	15	TR + 10,90%	78
Passeio das Águas Shopping	200	12	TR + 11,00%	55
Debêntures - 1ª série	95	5	CDI + 0,96%	97
Debêntures - 2ª série	205	7	IPCA + 6,25%	207
Total	914			715
Média		10,2	10,78%	

Considerando LTM TR a 0,92%a.a., CDI a 8,35%a.a. e IPCA a 4,92% em 30/06/2012

Informações Gerenciais

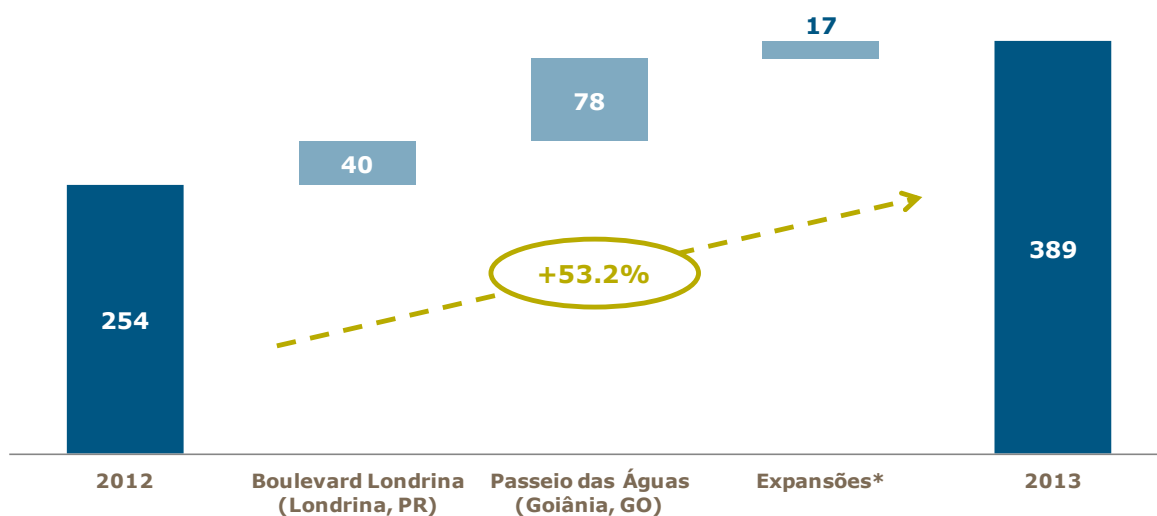
De acordo com as práticas e políticas contábeis adotadas no Brasil e com o IFRS, a Companhia consolida 100% do Parque D. Pedro Shopping apesar de deter 51% desse shopping. Considerando a relevância deste shopping para os resultados da Companhia, apresentamos informações gerenciais pró-forma com a consolidação proporcional do Parque D. Pedro Shopping (mais informações na página 23). Os resultados operacionais de acordo com essa metodologia estão apresentados abaixo:

Reconciliação do EBITDA e FFO						
(Considerando 51% do PDP) (R\$ milhões)	2T12	2T11	Var. %	1S12	1S11	Var. %
Receita Líquida	52,5	42,0	25,1%	97,6	80,9	20,7%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	157,6	82,0	92,3%	188,7	168,0	12,3%
Depreciação e amortização	0,4	0,4	22,6%	0,8	0,8	5,0%
Ganho com valor justo de propriedades para	(118,8)	(51,4)	131,0%	(118,8)	(109,4)	8,5%
EBITDA	39,3	30,9	27,1%	70,7	59,4	19,1%
Despesas não recorrentes	-	-	-	0,4	-	-
EBITDA ajustado	39,3	30,9	27,1%	71,1	59,4	19,7%
EBTIDA Margem	74,8%	73,7%	+116 bps	72,5%	73,4%	-96 bps
EBTIDA ajustado Margem	74,8%	73,7%	+116 bps	72,9%	73,4%	-59 bps
EBITDA	39,3	30,9	27,1%	70,7	59,4	19,1%
Resultado financeiro líquido	(2,2)	7,6	N/A	0,1	7,2	-98,4%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(7,1)	(4,1)	71,9%	(16,9)	(7,5)	123,7%
FFO	30,0	34,4	-12,6%	54,0	59,1	-8,7%
Despesas não recorrentes	-	-	-	0,4	-	-
FFO ajustado	30,0	34,4	-12,6%	54,3	59,1	-8,1%
FFO Margem	57,2%	81,9%	-2.468 bps	55,3%	73,1%	-1.778 bps
FFO ajustado Margem	57,2%	81,9%	-2.468 bps	55,7%	73,1%	-1.741 bps

PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

A Sonae Sierra Brasil possui atualmente um *pipeline* composto por dois projetos *greenfield* e três expansões, que devem aumentar a ABL própria da Companhia em 53,2% para 389 mil m² até o final de 2013.

Crescimento da ABL própria (em milhares de m²)



*Expansões nos shoppings Metrópole, Parque D. Pedro e Tivoli previstas para 2013.

Projetos Greenfield

Projetos Greenfield	Cidade (UF)	Inauguração Prevista	ABL (mil m ²)	% SSB	ABL Comercializada	Capex Bruto Incorrido (R\$ MM)
Boulevard Londrina Shopping	Londrina (PR)	1T13	47,8	84.5%*	75%	140,4
Passeio das Águas Shopping	Goiânia (GO)	4T13	78,1	100%	53%	137,2

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

Boulevard Londrina Shopping

O shopping está localizado no centro de Londrina, uma das mais importantes cidades do estado do Paraná, terá 47,8 mil m² de ABL, mais de 230 operações, cinema com 7 salas e estacionamento com 2.400 vagas. O shopping terá como público alvo os consumidores das classes B e C. Sua construção foi iniciada em setembro de 2010 e sua inauguração está prevista para o 1T13. Mais de 75% da ABL deste shopping já havia sido comercializada ao final do 2T12.



Obras do projeto do Boulevard Londrina

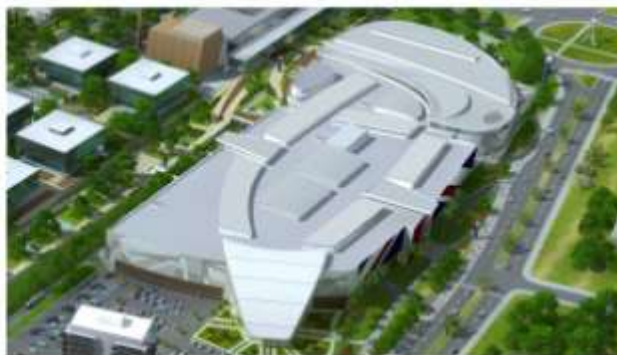


Ilustração do projeto do Boulevard Londrina

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 m² de ABL, mais de 280 operações, cinema com 8 salas e estacionamento com 4.000 vagas. O shopping terá como público alvo os consumidores das classes B e C. Sua construção foi iniciada em setembro de 2011 com previsão de inauguração para o 4T13. A construção do shopping está no prazo, com as fundações já concluídas. Ao final do 2T12, 53% da ABL total já havia sido comercializada.



Obras do projeto do Passeio das Águas

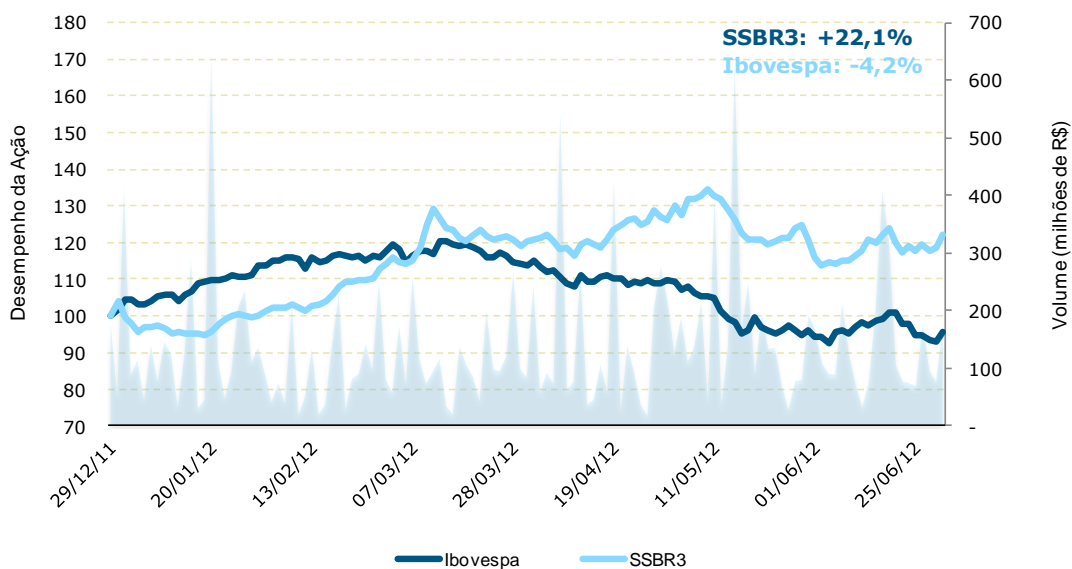


Ilustração do projeto do Passeio das Águas

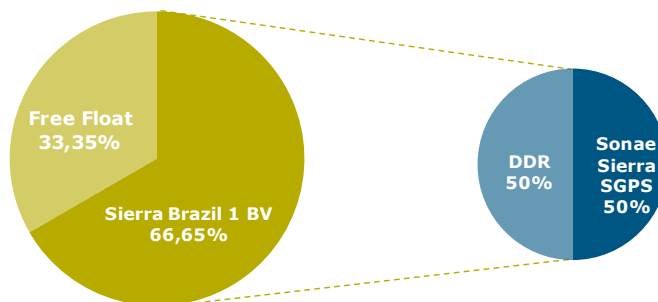
DESEMPENHO DO VALOR DAS AÇÕES

As ações da Sonae Sierra Brasil (BM&FBovespa: SSBR3) fecharam o 2T12 a R\$ 29,30, valorização de 1,3% frente a 31 de março de 2012. No mesmo período, o índice Ibovespa desvalorizou 15,7%. No acumulado do ano, as ações da Companhia valorizaram 22,1%, comparados a uma desvalorização de 4,2% do Ibovespa.

Sonae Sierra Brasil (SSBR3) vs. IBOVESPA YTD



Composição Acionária



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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SSR (Aluguel nas Mesmas Lojas): Relação entre o aluguel faturado para o mesmo lojista no período atual comparado ao período anterior.

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

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

ANEXOS

Balanco Patrimonial Consolidado (R\$ mil)	30/06/2012	31/12/2011	Var. %
ATIVO			
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	635.372	390.918	62,5%
Contas a receber, líquidas	26.637	24.690	7,9%
Impostos a recuperar	15.926	16.765	-5,0%
Despesas antecipadas	199	505	-60,6%
Outros créditos	5.114	4.971	2,9%
Total do ativo circulante	683.248	437.849	56,0%
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a longo prazo:			
Aplicações financeiras vinculadas	3.105	2.171	43,0%
Contas a receber, líquidas	12.082	10.815	11,7%
Empréstimos aos condomínios	284	328	-13,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	256	690	-62,9%
Depósitos Judiciais	9.945	3.729	166,7%
Outros créditos	833	833	0,0%
Total do realizável a longo prazo	26.505	18.566	42,8%
Investimentos	27.522	26.157	5,2%
Propriedade para investimentos	3.161.944	2.776.050	13,9%
Imobilizado	4.749	5.972	-20,5%
Intangível	2.061	1.582	30,3%
Total do ativo não circulante	3.222.781	2.828.327	13,9%
TOTAL DO ATIVO	3.906.029	3.266.176	19,6%

Balanco Patrimonial Consolidado (R\$ mil)	30/06/2012	31/12/2011	Var. %
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	36.643	17.619	108,0%
Debêntures	11.869	-	N/A
Fornecedores nacionais	26.856	13.512	98,8%
Impostos a recolher	7.130	8.700	-18,0%
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	8.796	8.396	4,8%
Estrutura técnica	8.825	5.540	59,3%
Dividendos a pagar	-	13.977	N/A
Rendimentos a distribuir	4.809	24.243	-80,2%
Contas a pagar - compra de ativo	43.266	25.000	73,1%
Outras obrigações	7.168	8.343	-14,1%
Total do passivo circulante	155.362	125.330	24,0%
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	374.718	333.272	12,4%
Debêntures	293.603	-	N/A
Contas a pagar - compra de ativo	38.591	-	N/A
Estrutura técnica	20.784	20.486	1,5%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	389.582	346.219	12,5%
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	10.144	10.285	-1,4%
Provisão para remuneração variável	483	189	155,6%
Total do passivo não circulante	1.127.905	710.451	58,8%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	997.866	997.866	0,0%
Reservas de capital	80.115	80.115	0,0%
Lucros Acumulados	128.106	-	N/A
Reservas de lucros	854.938	865.417	-1,2%
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora	2.061.025	1.943.398	6,1%
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora e adiantamento para futuro aumento de capital	2.061.025	1.943.398	6,1%
Participações não controladoras	561.737	486.997	15,3%
Total do patrimônio líquido	2.622.762	2.430.395	7,9%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.906.029	3.266.176	19,6%

Demonstrações do Resultado Consolidado (R\$ mil, exceto o lucro líquido por ação)	2T12	2T11	Var. %	1S12	1S11	Var. %
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	65.269	53.196	22,7%	121.895	102.909	18,4%
CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(11.385)	(9.647)	18,0%	(20.983)	(18.203)	15,3%
LUCRO BRUTO	53.884	43.549	23,7%	100.912	84.706	19,1%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS						
Gerais e administrativas	(5.800)	(3.174)	82,7%	(11.251)	(7.230)	55,6%
Serviços Externos	(1.851)	(1.129)	64,0%	(4.025)	(2.728)	47,5%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.444)	248	N/A	(1.890)	(332)	469,3%
Outras Administrativas	(2.113)	(1.932)	9,4%	(4.505)	(3.406)	32,3%
Depreciações e amortizações	(392)	(361)	8,6%	(831)	(764)	8,8%
Tributárias	(198)	(308)	-35,7%	(1.056)	(563)	87,6%
Equivalência patrimonial	1.551	859	80,6%	2.413	2.204	9,5%
Varição do valor justo de propriedades para investimento	173.127	71.745	141,3%	173.127	142.832	21,2%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	1.168	730	60,0%	729	986	-26,1%
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	169.848	69.852	143,2%	163.962	138.229	18,6%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	223.732	113.401	97,3%	264.874	222.935	18,8%
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(1.982)	7.791	N/A	538	7.675	-93,0%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	221.750	121.192	83,0%	265.412	230.610	15,1%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL						
Correntes	(7.038)	(4.106)	71,4%	(16.884)	(7.548)	123,7%
Diferidos	(42.316)	(26.269)	61,1%	(43.797)	(46.007)	-4,8%
Total	(49.354)	(30.375)	62,5%	(60.681)	(53.555)	13,3%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	172.396	90.817	89,8%	204.731	177.055	15,6%
LUCRO ATRIBUÍVEL A:						
Proprietários da controladora	106.060	59.161	79,3%	128.106	121.720	5,2%
Participações não controladoras	66.336	31.656	109,6%	76.625	55.335	38,5%
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$	1,39	0,77	80,2%	1,68	1,71	-2,0%

Demonstrações de Fluxo de Caixa (R\$ mil)	Para período de seis meses findo em	
	30/06/2012	30/06/2011
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do exercício	204.731	177.055
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	831	762
Valor residual do ativo imobilizado vendido	55	-
Receita de aluguel a faturar	(1.463)	(1.993)
Provisão (reversão) para créditos de liquidação duvidosa	1.890	332
Provisão (reversão) para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	(141)	(795)
Provisão para remuneração variável	875	466
Imposto de renda e contribuição social diferidos	43.797	46.007
Imposto de renda e contribuição social	16.884	7.548
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	27.572	8.764
Juros, variações cambiais sobre operações de mútuos	-	2.516
Varição do valor justo de propriedades para investimento	(173.127)	(142.832)
Ganho na alienação de propriedade para investimento	325	-
Equivalência patrimonial	(2.413)	(2.204)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:		
Contas a receber	(3.641)	3.746
Empréstimos aos condomínios	44	(46)
Impostos a recuperar	839	(4.212)
Adiantamentos a fornecedores	-	183
Despesas antecipadas	306	(163)
Depósitos judiciais	(6.216)	24
Outros	(143)	3.624
Aumento (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores nacionais	(2.875)	(5.628)
Impostos a recolher	(10.258)	(3.490)
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	(181)	(228)
Estrutura técnica	3.583	5.371
Outras obrigações	(1.175)	2.585
Caixa (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	100.099	97.392
Juros pagos	(14.910)	(7.823)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(8.196)	(4.889)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	76.993	84.680
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aplicações financeiras vinculadas	(934)	(768)
Aquisição ou construção de propriedades de investimento	(138.319)	(122.849)
Aquisição de imobilizado	(142)	(707)
Aumento de intangível	-	(149)
Aumento de capital em controladas e coligada	-	-
Recebimentos pela venda de propriedades para investimento	11.514	-
Dividendos recebidos	1.048	250
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(126.833)	(124.223)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Aumento de capital	-	465.021
Debêntures emitidas	300.000	-
Gastos com emissão de debêntures	(6.707)	-
Captação de empréstimos e financiamentos	60.361	94.972
Empréstimos e financiamentos pagos - principal	(4.677)	(779)
Pagamento de contas a pagar - compra de ativo	(8.908)	-
Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliários - minoritários	(21.319)	(18.401)
Dividendos pagos	(24.456)	(2.939)
Gastos com emissão de ações	-	(24.164)
Partes relacionadas	-	(77.717)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	294.294	435.993
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	244.454	396.450
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No fim do exercício	635.372	458.016
No início do exercício	390.918	61.566
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	244.454	396.450

(R\$ mil)	2T12		SSB Consolidado (51% PDP)	2T11	Var. %	1S12	1S11	Var. %
	SSB Consolidado (100% PDP)	49% PDP						
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	65.269	12.760	52.509	41.966	25,1%	97.607	80.874	20,7%
CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(11.385)	(1.221)	(10.164)	(8.498)	19,6%	(18.675)	(16.095)	16,0%
LUCRO BRUTO	53.884	11.539	42.345	33.468	26,5%	78.932	64.779	21,8%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS								
Gerais e administrativas	(5.800)	(831)	(4.969)	(2.850)	74,4%	(10.019)	(6.492)	54,3%
Serviços Externos	(1.851)	(734)	(1.117)	(1.131)	-1,2%	(3.271)	(2.720)	20,2%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.444)	(423)	(1.021)	415	N/A	(1.453)	(66)	2117,9%
Outras Administrativas	(2.113)	326	(2.439)	(1.775)	37,4%	(4.465)	(2.944)	51,6%
Depreciações e amortizações	(392)	(0)	(392)	(359)	9,2%	(831)	(762)	9,0%
Tributárias	(198)	(27)	(171)	(280)	-39,0%	(1.009)	(525)	92,1%
Equivalência patrimonial	1.551	0	1.551	859	80,6%	2.413	2.204	9,5%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	173.127	55.465	117.662	50.137	134,7%	117.662	107.207	9,8%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	1.168	(7)	1.175	641	83,2%	693	867	-20,0%
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	169.848	54.600	115.248	48.507	137,6%	109.740	103.261	6,3%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	223.732	66.139	157.593	81.975	92,2%	188.673	168.039	12,3%
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(1.982)	196	(2.178)	7.560	N/A	114	7.236	-98,4%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	221.750	66.335	155.415	89.535	73,6%	188.787	175.275	7,7%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL								
Correntes	(7.038)	0	(7.038)	(4.106)	71,4%	(16.884)	(7.548)	123,7%
Diferidos	(42.316)	(0)	(42.316)	(26.269)	61,1%	(43.797)	(46.007)	-4,8%
Total	(49.354)	0	(49.354)	(30.376)	62,5%	(60.680)	(53.556)	13,3%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	172.396	66.335	106.061	59.160	79,3%	128.106	121.720	5,2%