



RESULTADOS 3T13

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Carlos Alberto Correa

CFO e Diretor de Relações com Investidores

Murilo Hyai

Gerente de Relações com Investidores

Rodrigo da Silva

Analista de Relações com Investidores

Website: www.sonaesierrabrasil.com.br/ri

E-mail: ribrasil@sonaesierra.com

Telefone: +55 (11) 3371 3692

TELECONFERÊNCIAS 3T13

Português

7 de novembro de 2013

10:00 am (BR) | 7:00 am (US ET) | 12:00 pm
(GMT)

Telefone: +55 (11) 2188 0155

Inglês

7 de novembro de 2013

11:00 am (BR) | 8:00 am (US ET) | 1:00 pm (GMT)

Telefone (Nova Iorque): +1 (646) 843 6054

Telefone (Londres): +44 (203) 051 6929

SONAE SIERRA BRASIL ANUNCIA OS RESULTADOS DO TERCEIRO TRIMESTRE DE 2013

São Paulo, 6 de novembro de 2013 – 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 2013 (3T13) e acumulado de 2013 (9M13).

DESTAQUES

- A receita líquida totalizou R\$ 67,0 milhões no 3T13, aumento de 4,2% em comparação ao 3T12, mesmo após a venda de participação em 3 shopping centers não estratégicos no 4T12. No 9M13, a receita líquida totalizou R\$ 197,5 milhões, um acréscimo de 6,0% perante o 9M12.
- O EBITDA ajustado totalizou R\$ 49,4 milhões no 3T13. A margem EBITDA ajustada atingiu 73,7% no trimestre. No 9M13, o EBITDA ajustado teve um aumento de 5,1%, alcançando R\$ 149,1 milhões.
- O FFO ajustado somou R\$ 37,1 milhões no 3T13, com margem de 55,4%. O FFO ajustado totalizou R\$ 109,6 milhões com margem de 55,5% no 9M13.
- O NOI totalizou R\$ 65,2 milhões no 3T13, aumento de 2,1% sobre 3T12. No 9M13, o NOI totalizou R\$ 193,6 milhões, com aumento de 6,6% em relação ao 9M12. O crescimento do NOI para os shoppings comparáveis foi de 9,7% no 3T13.
- O aluguel nas mesmas lojas (SSR) apresentou novamente um forte crescimento no 3T13, com aumento de 12,8% comparado ao 3T12. No 9M13, o SSR aumentou 11,6%, comparativamente ao mesmo período do ano anterior.
- As vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 7,0% no 3T13 sobre o 3T12. No 9M13, o SSS cresceu 6,7% comparado com o 9M12.
- As vendas totais dos nossos nove shopping centers alcançaram R\$ 971 milhões no trimestre, aumento de 11,9% sobre o 3T12. No 9M13, as vendas totalizaram R\$ 2,7 bilhões, aumento de 9,2% sobre 9M12.
- Em 9 de setembro de 2013, anunciamos a aquisição de um terreno e expansão do Franca Shopping, que deverá adicionar, aproximadamente, 11 mil m² ao shopping.
- Em 30 de outubro de 2013, a Sonae Sierra Brasil inaugurou o Passeio das Águas Shopping, localizado em Goiânia, capital do estado de Goiás.

DESEMPENHO FINANCEIRO E OPERACIONAL

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	3T13	3T12	Δ	9M13	9M12	Δ
Receita Líquida	67,0	64,3	4,2%	197,5	186,2	6,0%
EBITDA	47,2	57,6	-18,0%	340,1	323,2	5,2%
EBITDA Ajustado	49,4	50,2	-1,5%	149,1	141,9	5,1%
Margem EBITDA Ajustado	73,7%	78,0%	-433 bps	75,5%	76,2%	-70 bps
FFO	35,0	46,9	-25,4%	300,6	296,2	1,5%
FFO Ajustado	37,1	39,8	-6,8%	109,6	115,3	-4,9%
Margem FFO Ajustado	55,4%	62,0%	-656 bps	55,5%	61,9%	-638 bps
NOI	65,2	63,8	2,1%	193,6	181,6	6,6%
Margem NOI	90,6%	94,9%	-425 bps	92,1%	94,8%	-273 bps

Indicadores Operacionais	3T13	3T12	Δ	9M13	9M12	Δ
ABL Total (mil m ²)	372,3	402,5	-7,5%	372,3	402,5	-7,5%
ABL Própria (mil m ²)	275,8	255,8	7,8%	275,8	255,8	7,8%
Número de Shoppings	9	11	-18,2%	9	11	-18,2%
Vendas (R\$ milhões)	970,6	867,5	11,9%	2.727,5	2.497,8	9,2%
Vendas/m ² (méd. mensal)	983,5	989,3	-0,6%	976,5	990,2	-1,4%
Ocupação ⁽¹⁾	95,1%	97,7%	-260 bps	95,1%	97,7%	-260 bps
Custo de Ocupação (% Vendas)	9,4%	9,2%	21 bps	9,3%	9,2%	14 bps
SSS /m ² (mês)	1.154,3	1.078,7	7,0%	1.138,8	1.067,7	6,7%
SSR /m ² (mês)	71,1	63,0	12,8%	70,8	63,4	11,6%
Pagamentos em Atraso (25 dias)	3,1%	2,7%	34 bps	3,0%	2,7%	30 bps

(1) Excluindo-se os shoppings Uberlândia e Boulevard Londrina, a taxa de ocupação foi de 97,2% no fim do trimestre

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Nossos shoppings continuaram a registrar forte crescimento no aluguel nas mesmas lojas (SSR) no 3T13, com uma robusta taxa de 12,8%. As vendas totais nos nove shoppings em operação no 3T13 somaram R\$ 970,6 milhões, aumento de 11,9% em relação ao 3T12, enquanto que as vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 7,0%. As vendas totais e o SSS no 3T13 recuperaram o impacto negativo de eventos não recorrentes (Copa das Confederações e manifestações populares) no 2T13. Além disso, a taxa de ocupação de nosso portfólio, em 95,1% no 3T13, também melhorou em comparação ao 2T13, sobretudo por conta da melhoria na ocupação no Boulevard Londrina. Excluindo-se os recém-inaugurados Boulevard Londrina Shopping e Uberlândia Shopping, a taxa de ocupação do portfólio foi de 97,2% no fim do trimestre.

Importante ressaltar que os comparativos de desempenho financeiro no 3T13 sobre 3T12, consistente com os dois últimos trimestres, foi afetado negativamente pela venda de participação em 3 shoppings não estratégicos (Shopping Pátio Brasil, Shopping Penha e Tivoli Shopping) no fim de 2012. A receita líquida consolidada somou R\$ 67,0 milhões no 3T13, um aumento de 4,2% sobre 3T12 e o NOI totalizou R\$ 65,2 milhões, 2,1% acima do 3T12. Considerando o NOI dos shoppings comparáveis no período, o crescimento foi de 9,7% no 3T13 em relação ao mesmo período do ano passado. O EBITDA ajustado totalizou R\$ 49,4 milhões, enquanto que a margem EBITDA ajustado alcançou 73,7%. O FFO ajustado totalizou R\$ 37,1 milhões no trimestre, com margem de 55,4%.

Em setembro, anunciamos a aquisição de 45,5 mil m² de parcela de terreno adjacente para expansão do Franca Shopping, sendo este um dos shoppings de nosso portfólio que apresentam crescimento mais acelerado. A expansão deve adicionar, aproximadamente, 11 mil m² à ABL do shopping.

Em 30 de outubro, inauguramos o Passeio das Águas Shopping, o último e maior projeto no *pipeline* de desenvolvimento da Companhia. Depois de serem entregues os shoppings Uberlândia, Boulevard Londrina e Passeio das Águas, concluímos com sucesso o *pipeline* de investimento que divulgamos à época do IPO.

Permanecemos comprometidos em intensificar o desempenho de nossos shoppings em um ambiente de acentuada competição. Em nossos ativos maduros, continuamos a buscar a criação de valor através de expansões, como no caso do Franca Shopping, e melhorias no *mix* de lojas. Neste trimestre, inauguramos a nova alameda de serviços e nova academia no Shopping MetrÓpole, adicionando aproximadamente de 1,5 mil m² de ABL ao shopping. No Plaza Sul, abrimos novas lojas como parte de nossa estratégia de melhoria do *mix* de lojas para melhor atender às crescentes

classes A/B da área de influência primária. Em nossos shoppings mais recentemente inaugurados, focamos em aumentar suas taxas de locação e na geração de NOI. Permanecemos confiantes de que estes novos shoppings se tornarão shoppings dominantes em seus respectivos mercados quando atingirem a maturação. Continuamos também focados em nossa estratégia de criação de valor de longo prazo aos nossos acionistas.

A Administração

PORTFÓLIO NO 3T13

Ao final de setembro de 2013, nosso portfólio era composto por nove shoppings centers, totalizando 372,3 mil m² de ABL total e 275,8 mil m² de ABL própria, assim como 1 projeto *greenfield* – Passeio das Águas Shopping – que inaugurou em 30 de outubro de 2013.

Shopping Centers em Operação	Cidade	Lojas	ABL ⁽¹⁾ (mil m ²)	Participação	ABL Própria (mil m ²)	Índice de ocupação por área (%)
Shopping Metrôpole⁽²⁾	São Bernardo do Campo (SP)	192	30,0	100,0%	30,0	96,5%
Franca Shopping	Franca (SP)	106	18,6	76,9%	14,3	97,8%
Parque D. Pedro⁽³⁾	Campinas (SP)	400	121,3	51,0%	61,9	97,0%
Boavista Shopping	São Paulo (SP)	146	15,9	100,0%	15,9	94,7%
Shopping Plaza Sul	São Paulo (SP)	221	23,4	60,0%	14,1	98,8%
Shopping Campo Limpo	São Paulo (SP)	148	22,3	20,0%	4,5	99,3%
Manauara Shopping	Manaus (AM)	231	46,5	100,0%	46,5	97,5%
Uberlândia Shopping	Uberlândia (MG)	215	45,8	100,0%	45,8	91,9%
Boulevard Londrina Shopping	Londrina (PR)	224	48,4	88,6%	42,9	84,9%
Total		1.883	372,3	74,1%	275,8	95,1%
Total s/ Uberlândia e Londrina						97,2%

(1) ABL total desconsiderando lojas próprias

(2) ABL total aumentou 1,5 mil m² no 3T13

(3) 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
Passeio das Águas Shopping⁽⁴⁾	Goiânia (GO)	78,1	100,0%	Outubro de 2013
Total		78,1	100,0%	

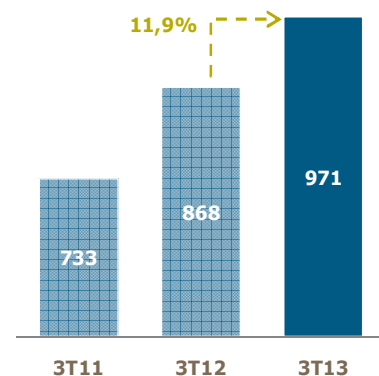
(4) Shopping inaugurado em 30 de outubro de 2013

DESEMPENHO OPERACIONAL

Desempenho de vendas nos shopping centers

As vendas totais dos lojistas nos nove shopping centers em operação do portfólio da Sonae Sierra Brasil foram de R\$ 971 milhões no 3T13, aumento de 11,9% em relação ao 3T12. No 9M13, as vendas totais nos shoppings da Companhia alcançaram R\$ 2,7 bilhões, com crescimento de 9,2% sobre 9M12. Considerando a participação correspondente da Companhia em cada shopping do portfólio, as vendas atingiram R\$ 697 milhões no trimestre, aumento de 14,4% sobre o 3T12 e 13,4% considerando o 9M13.

Vendas dos Lojistas (R\$ milhões)



Neste trimestre, o Shopping Plaza Sul apresentou um desempenho muito forte em vendas, aumentando 11,6% sobre 3T12. O sólido desempenho do Plaza Sul neste trimestre pode ser principalmente atribuído à execução contínua de nossa estratégia de melhoria da qualidade do *mix* de lojas. Adicionalmente, o Franca Shopping continuou a postar uma sólida taxa de crescimento de vendas, atingindo 11,4% no trimestre e, o Uberlândia Shopping alcançou um forte crescimento no 3T13, como resultado de seu processo natural de maturação. O desempenho de vendas do Franca Shopping atesta novamente sua posição dominante na cidade, que deverá ser ainda mais elevada depois da recém-anunciada expansão e renovação.

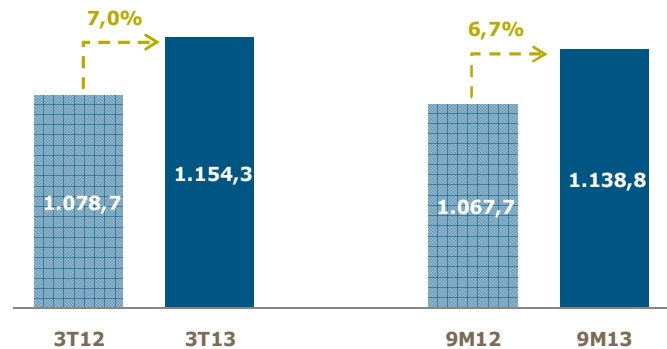
Vendas por Shopping Center (R\$ mil)	3T13	3T12	Δ	9M13	9M12	Δ
Shopping Metr�pole	86.382	82.722	4,4%	245.725	241.256	1,9%
Franca Shopping	46.796	41.999	11,4%	137.015	120.051	14,1%
Parque D. Pedro Shopping	315.176	307.648	2,4%	906.750	910.092	-0,4%
Boavista Shopping	63.792	60.316	5,8%	186.121	178.762	4,1%
Shopping Plaza Sul	101.720	91.120	11,6%	288.236	274.053	5,2%
Shopping Campo Limpo	78.678	72.340	8,8%	224.178	202.491	10,7%
Manauara Shopping	171.844	159.627	7,7%	504.647	450.881	11,9%
Uberlândia Shopping	62.196	51.768	20,1%	174.348	120.207	45,0%
Boulevard Londrina Shopping	43.991	-	N/A	60.455	-	N/A
Total	970.575	867.541	11,9%	2.727.475	2.497.793	9,2%

Vendas nas mesmas lojas (SSS)

As vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 7,0% no 3T13 e 6,7% no 9M13.

O SSS das lojas satélites e âncoras aumentou em 7,3% e 7,1%, respectivamente, no 3T13, conduzido, particularmente, pelo Franca Shopping, Shopping Plaza Sul e Shopping Campo Limpo.

SSS/m² (mês)

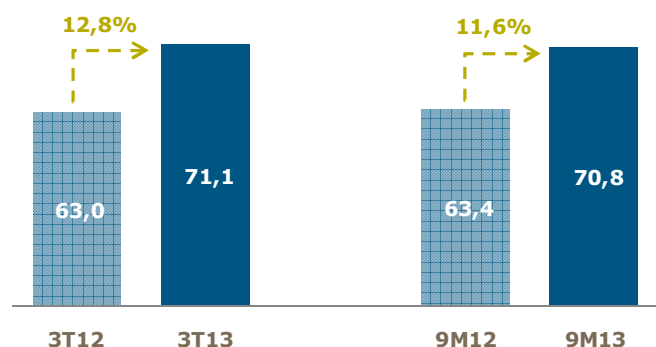


Vendas nas mesmas lojas - SSS (por m ² /mês)	3T13	3T12	Δ	9M13	9M12	Δ
Satélites	1.703,8	1.588,4	7,3%	1.594,4	1.491,4	6,9%
Âncoras	803,3	750,0	7,1%	785,6	732,6	7,2%
Lazer	240,1	230,1	4,3%	248,8	245,7	1,3%
Total	1.154,3	1.078,7	7,0%	1.138,8	1.067,7	6,7%

Aluguel nas mesmas lojas (SSR)

O aluguel nas mesmas lojas (SSR) alcançou um forte crescimento de 12,8% no 3T13 comparado ao mesmo período do ano passado e um crescimento de 11,6% no 9M13. O SSR continuou a se beneficiar da combinação de altas taxas de ocupação nos shoppings maduros, fortes *leasing spreads* (especialmente em renovatórias), que alcançaram 20% no trimestre e reajustes de inflação dos contratos de locação.

SSR/m² (mês)

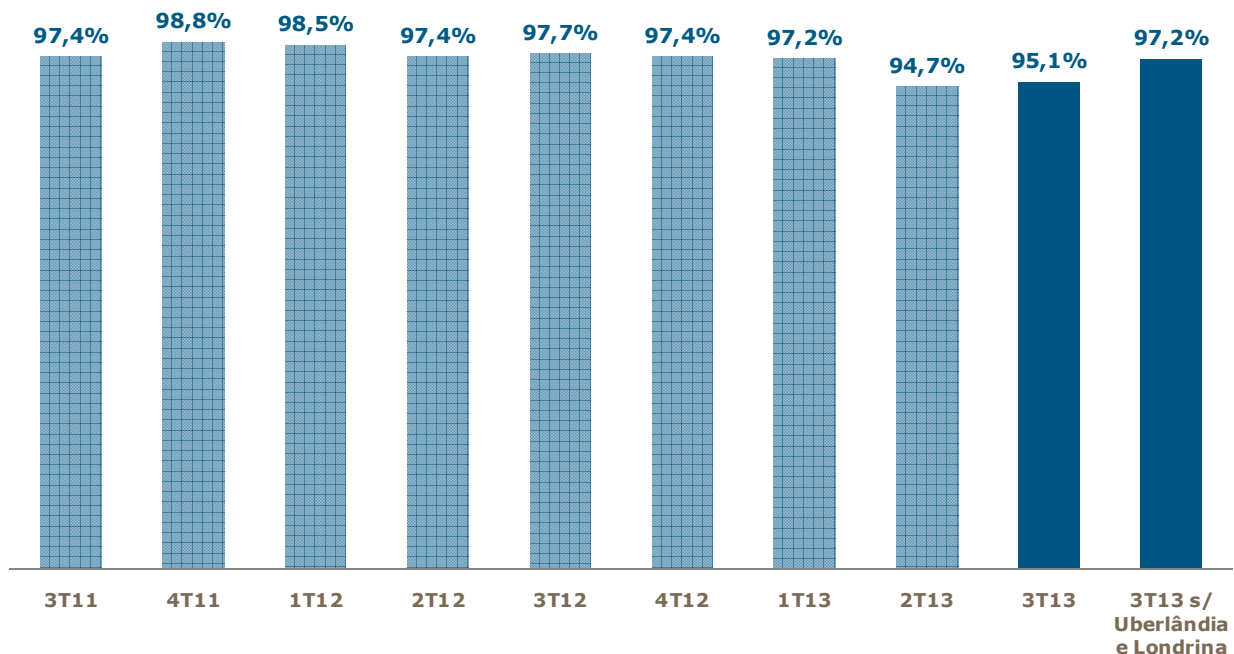


Aluguel nas mesmas lojas - SSR (por m ² /mês)	3T13	3T12	Δ	9M13	9M12	Δ
Satélites	129,7	114,9	12,9%	125,8	112,1	12,2%
Âncoras	27,7	24,6	12,7%	27,3	24,9	9,8%
Lazer	23,7	21,6	9,8%	22,4	20,9	7,2%
Total	71,1	63,0	12,8%	70,8	63,4	11,6%

Taxa de ocupação

A taxa de ocupação global em nossos shopping centers foi de 95,1% no 3T13. Excluindo-se o Boulevard Londrina Shopping e o Uberlândia Shopping, ambos ainda em fase de maturação, a taxa de ocupação permanece forte em 97,2% da ABL ao final do 3T13.

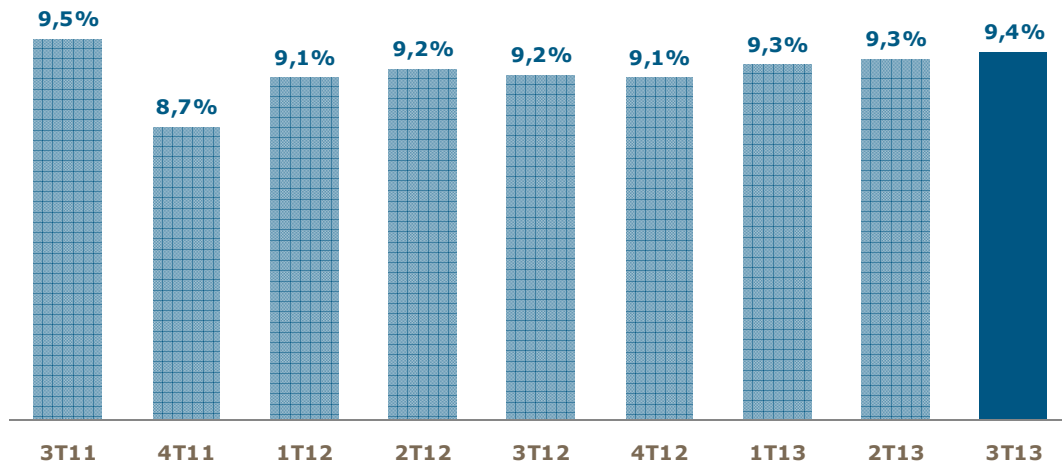
Taxa de Ocupação (% ABL)



Custo de ocupação

Os custos de ocupação no 3T13 representaram 9,4% das vendas nos shoppings da Sonae Sierra Brasil, o que é bastante sustentável, em linha com os percentuais do 3T12 (9,2%) e do 2T13 (9,3%), representando um dos menores custos de ocupação dentre as empresas listadas no Brasil.

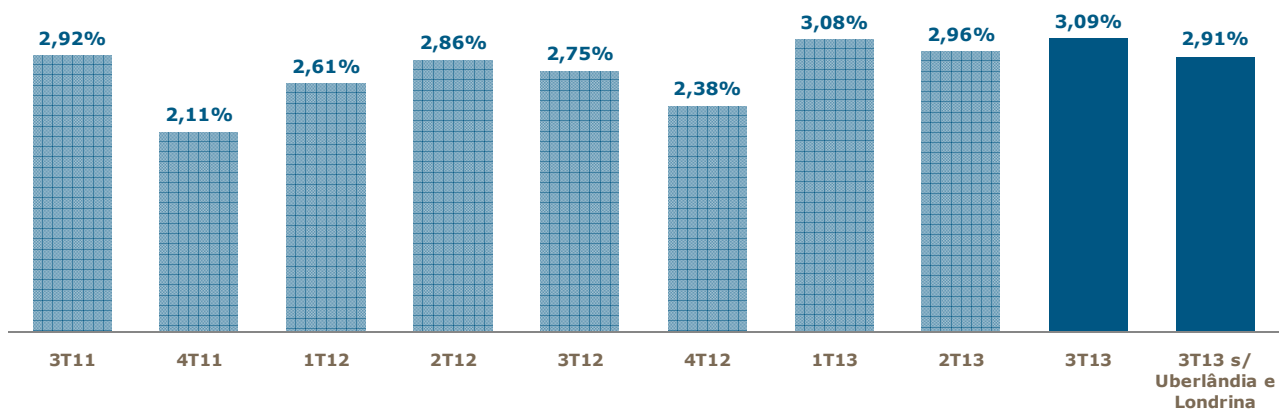
Custo de Ocupação (%)



Pagamentos em atraso (25 dias)

Os pagamentos em atraso encerraram o trimestre em 3,09%. Excluindo-se o Uberlândia Shopping e Boulevard Londrina Shopping, que ainda se encontram em fase de estabilização, a taxa de inadimplência foi de 2,91% no trimestre.

Pagamentos em atraso (25 dias)



DESEMPENHO FINANCEIRO

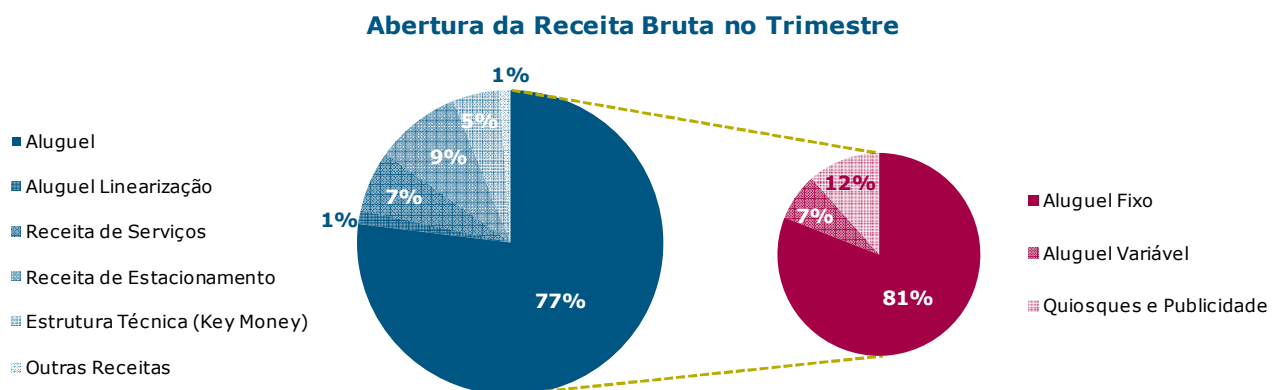
Demonstrações Financeiras Consolidadas

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 3T13 com o mesmo período do ano anterior. Portanto, as demonstrações financeiras consolidadas incluem 100% dos resultados do Parque D. Pedro Shopping (embora a Sonae Sierra Brasil detenha uma participação de 51% no empreendimento).

É importante salientar que os indicadores financeiros foram parcialmente impactados pela venda de participação em 3 shoppings (Pátio Brasil Shopping, Shopping Penha e Tivoli Shopping) no final de 2012.

Receita

A receita bruta da Companhia totalizou R\$ 76,9 milhões no 3T13, um aumento de 7,2% sobre 3T12, atribuído principalmente aos aumentos nas receitas de aluguel, serviços e estrutura técnica.



O aumento da receita de aluguel foi significativamente impactado por *leasing spreads* atrativos nas renovatórias contratuais e reajustes anuais de inflação.

A receita de serviços foi positivamente impactada por maiores retornos de taxa de administração.

A receita de estacionamento totalizou R\$ 6,9 milhões no 3T13 contra R\$ 6,6 milhões no 3T12, com aumento de 5,5%, condicionado por maior tráfego em nossos shoppings.

A receita de estrutura técnica aumentou em 28,2% para R\$ 3,8 milhões no 3T13, positivamente impactada pela abertura do Boulevard Londrina em maio de 2013.

Receita (R\$ milhões)	3T13	3T12	Δ	9M13	9M12	Δ
Aluguel	59,2	55,3	7,0%	170,1	158,2	7,6%
Aluguel Linearização	1,1	1,6	-31,9%	2,5	3,1	-20,1%
Receita de Serviços	5,0	4,5	10,4%	14,4	12,8	12,7%
Receita de Estacionamento	6,9	6,6	5,5%	20,0	19,2	4,1%
Estrutura Técnica (Key Money)	3,8	3,0	28,2%	14,3	9,1	57,9%
Outras Receitas	0,9	0,8	15,5%	3,4	2,1	60,4%
Receita Bruta Total	76,9	71,7	7,2%	224,7	204,4	9,9%

Custos e Despesas

Os custos e despesas totalizaram R\$ 22,1 milhões no 3T13, um acréscimo de 45,2% sobre o 3T12, fortemente impactados por uma elevação nas despesas não recorrentes com serviços externos, pelos maiores custos com acordos contratuais e lojas vagas nos shoppings recém-inaugurados.

As despesas não recorrentes mais elevadas com serviços externos são essencialmente atribuídas a despesas legais com *due diligence* para potenciais novos projetos e também com consultorias externas em estratégia.

O aumento nos custos com acordos contratuais e lojas vagas nos shoppings recém-inaugurados é um custo transitório e incremental que será reduzido futuramente quando as propriedades atingirem elevados níveis de ocupação.

Custos e Despesas (R\$ milhões)	3T13	3T12	Δ	9M13	9M12	Δ
Depreciações e amortizações	0,6	0,4	36,6%	1,7	1,3	37,1%
Pessoal	7,8	7,1	9,8%	23,7	21,6	10,0%
Serviços externos	4,1	2,1	94,2%	8,8	7,8	13,7%
Custo de ocupação (lojas vagas)	3,5	1,5	127,1%	8,8	4,3	104,4%
Custos de acordos contratuais com lojistas	1,8	0,7	145,7%	3,7	1,5	145,0%
Constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa	1,1	0,5	110,8%	2,7	2,4	9,1%
Aluguel	0,8	0,8	7,8%	2,2	2,1	5,1%
Outros	2,3	1,9	16,8%	5,9	6,5	-9,2%
Total	22,1	15,2	45,2%	57,6	47,5	21,3%
<i>Classificado como:</i>						
Custos dos aluguéis e dos serviços prestados	14,6	10,6	37,8%	40,4	31,6	28,1%
Pessoal	7,8	7,1	9,8%	23,7	21,6	10,0%
Serviços externos	0,6	0,7	-9,7%	1,9	2,3	-15,8%
Custo de ocupação (lojas vagas)	3,5	1,5	127,1%	8,8	4,3	104,4%
Custos de acordos contratuais com lojistas	1,8	0,7	145,7%	3,7	1,5	145,0%
Aluguel	0,8	0,5	68,0%	2,3	1,9	19,4%
Despesas operacionais	7,5	4,6	62,0%	17,1	15,9	7,8%
Serviços externos	3,5	1,5	142,9%	6,9	5,5	25,9%
Constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa	1,1	0,5	110,8%	2,7	2,4	9,1%
Outros	2,2	2,2	1,9%	5,8	6,7	-12,9%
Depreciações e amortizações	0,6	0,4	36,6%	1,7	1,3	37,1%
Total	22,1	15,2	45,2%	57,6	47,5	21,3%

Variações no Valor Justo de Propriedades para Investimento

A Sonae Sierra Brasil utiliza os padrões contábeis de acordo com o IFRS e um avaliador independente (Cushman & Wakefield) avalia nossas propriedades para investimento pelo valor justo de mercado. As avaliações são realizadas semestralmente (2T e 4T). No 3T13, nenhuma mudança no valor justo das propriedades para investimento foi registrada.

Outras Receitas Operacionais

No 3T13, a linha de outras receitas operacionais ficou R\$ 6,5 milhões abaixo do 3T12, devido a ganhos com a venda de terreno excedente no Shopping Metr pole no período anterior.

Resultado Financeiro Líquido

O resultado financeiro líquido consolidado no 3T13 foi uma despesa financeira líquida de R\$ 5,6 milhões, comparado a uma despesa financeira de R\$ 3,8 milhões no 3T12. As receitas financeiras totalizaram R\$ 11,5 milhões no 3T13, uma redução de 7,6% relativamente ao mesmo período do ano passado, devido ao menor saldo de caixa, que foi parcialmente investido em nosso *pipeline* de projetos em desenvolvimento. No entanto, as receitas financeiras ficaram 7,2% acima do 2T13, resultante da elevação nas taxas de juros sobre o saldo de caixa investido em títulos atrelados ao CDI. Por outro lado, os juros do empréstimo ao Boulevard Londrina foram capitalizados durante a construção, passando a transitar como despesa desde a inauguração do shopping em maio, o que justifica os 5,0% de aumento nas despesas financeiras, quando comparadas ao 3T12.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ milhões)	3T13	3T12	Δ	9M13	9M12	Δ
Receitas Financeiras	11,5	12,5	-7,6%	33,4	41,3	-19,2%
Despesas Financeiras	(17,1)	(16,3)	5,0%	(52,6)	(44,6)	18,0%
Resultado Financeiro Total – Líquido	(5,6)	(3,8)	46,7%	(19,2)	(3,2)	N/A

Lucro Líquido

O lucro líquido atribuível aos proprietários da controladora totalizou R\$ 19,6 milhões no 3T13, decréscimo de 33,2% em razão dos ganhos não recorrentes com a venda de terrenos contabilizados no 3T12 e por maiores despesas financeiras líquidas no 3T13.

No 9M13, o lucro líquido atribuível aos proprietários da controladora alcançou R\$ 151,3 milhões, uma queda de 3,8% sobre o mesmo período do ano passado.

Resultado Operacional Líquido (NOI)

O NOI totalizou R\$ 65,2 milhões no 3T13, aumento de 2,1% sobre o 3T12.

NOI (R\$ milhões)	3T13	3T12	Δ	9M13	9M12	Δ
Receitas Operacionais						
Aluguel	60,3	56,9	5,9%	172,6	161,3	7,0%
Estrutura técnica (key money)	3,8	3,0	28,2%	14,3	9,1	57,9%
Receita de estacionamento	6,9	6,6	5,5%	20,0	19,2	4,1%
Outras receitas	0,9	0,8	15,5%	3,4	2,1	60,4%
Total Receitas	71,9	67,2	6,9%	210,3	191,6	9,7%
Custos Operacionais						
Serviços de terceiros	(0,6)	(0,7)	-9,7%	(1,9)	(2,3)	-15,8%
Custo de ocupação (lojas vagas)	(3,5)	(1,5)	127,1%	(8,8)	(4,3)	104,4%
Custos de acordos contratuais com lojistas	(1,8)	(0,7)	145,7%	(3,7)	(1,5)	145,0%
Outros	(0,8)	(0,5)	68,0%	(2,3)	(1,9)	19,4%
(-) Total Custos Operacionais	(6,7)	(3,5)	95,5%	(16,7)	(10,0)	67,1%
NOI	65,2	63,8	2,1%	193,6	181,6	6,6%
Margem NOI	90,6%	94,9%	-425 bps	92,1%	94,8%	-273 bps

O crescimento do NOI dos shoppings comparáveis no período e, portanto, excluindo-se os 3 shoppings vendidos ao final de 2012 assim como o Boulevard Londrina e Uberlândia Shopping, foi de 9,7% no trimestre.

EBITDA e FFO

No 3T13, o EBITDA ajustado caiu 1,5% para R\$ 49,4 milhões, com margem de 73,7%.

É importante destacar que as margens têm sido temporariamente afetadas pela venda de ativos maduros no 4T12, que foram substituídos por novos shoppings com alto potencial de crescimento.

No 9M13, o EBITDA ajustado totalizou R\$ 149,1 milhões, um aumento de 5,1% sobre 9M12, registrando uma margem de 75,5%.

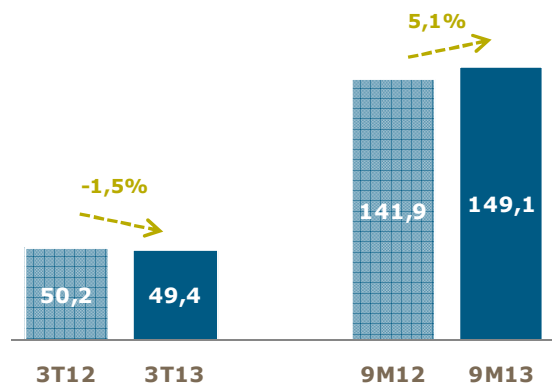
O FFO ajustado totalizou R\$ 37,1 milhões no 3T13, uma queda de 6,8% sobre 3T12, principalmente em função da maior alavancagem da empresa em 2013. A margem do FFO ajustado no trimestre foi de 55,4%.

O FFO ajustado no 9M13 totalizou R\$ 109,6 milhões, uma queda de 4,9% em relação ao 9M12, com uma margem de 55,5%.

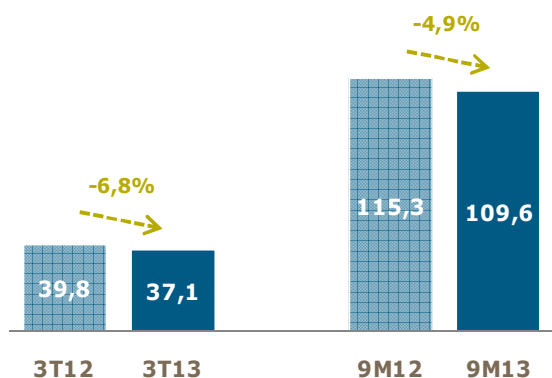
As despesas não recorrentes no 3T13 totalizaram R\$ 2,1 milhões e referem-se ao processo de *due diligence* e serviços de consultoria estratégica. A receita não recorrente no 3T12 se refere ao ganho com a venda da parcela de terreno excedente próximo ao Metrópole naquele trimestre.

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

EBITDA Ajustado (R\$ Milhões)



FFO Ajustado (R\$ Milhões)



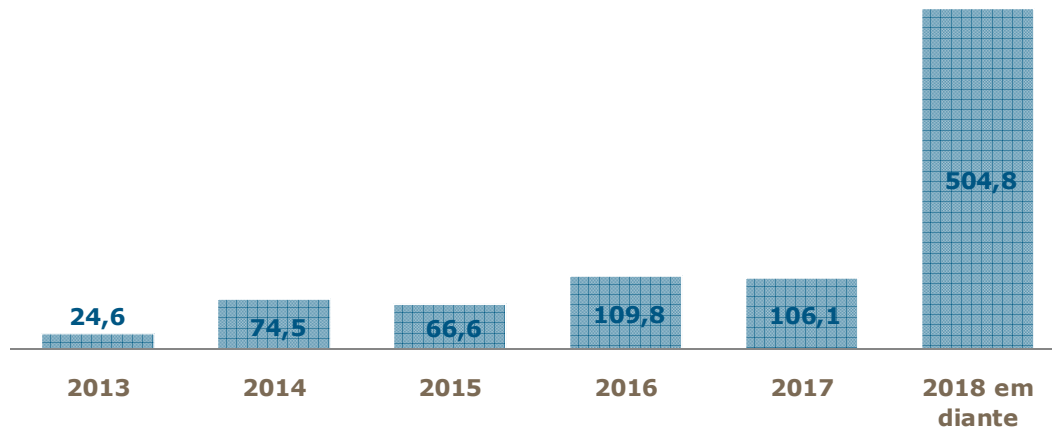
Reconciliação do EBITDA Ajustado e FFO Ajustado (R\$ milhões)						
	3T13	3T12	Δ	9M13	9M12	Δ
Receita Líquida	67,0	64,3	4,2%	197,5	186,2	6,0%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	46,6	57,2	-18,4%	338,3	322,0	5,1%
Depreciação e amortização	0,6	0,4	36,6%	1,7	1,2	48,9%
EBITDA	47,2	57,6	-18,0%	340,1	323,2	5,2%
Ganho com valor justo de prop. para investimentos	-	-	N/A	(193,1)	(174,3)	10,8%
Despesas/(receitas) não recorrentes	2,1	(7,4)	N/A	2,1	(7,0)	N/A
EBITDA ajustado	49,4	50,2	-1,5%	149,1	141,9	5,1%
Margem EBITDA ajustado	73,7%	78,0%	-433 bps	75,5%	76,2%	-70 bps
EBITDA	47,2	57,6	-18,0%	340,1	323,2	5,2%
Resultado financeiro líquido	(5,6)	(3,8)	46,7%	(19,2)	(3,2)	492,0%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(6,7)	(6,9)	-3,2%	(20,3)	(23,8)	-14,9%
FFO	35,0	46,9	-25,4%	300,6	296,2	1,5%
Ganho com valor justo de prop. para investimentos	-	-	N/A	(193,1)	(174,3)	10,8%
Despesas/(receitas) não recorrentes	2,1	(7,0)	N/A	2,1	(6,6)	N/A
FFO ajustado	37,1	39,8	-6,8%	109,6	115,3	-4,9%
Margem FFO ajustado	55,4%	62,0%	-656 bps	55,5%	61,9%	-638 bps

Caixa, equivalente de caixa e dívida financeira

O caixa e equivalentes de caixa, que são compostos por caixa, depósitos bancários e investimentos financeiros, totalizaram R\$ 467,3 milhões ao final do 3T13, decréscimo de 11,8% em relação ao 2T13, principalmente devido ao *capex* investido nos projetos de desenvolvimento do Boulevard Londrina e Passeio das Águas, tal como mencionado previamente. O caixa está disponível para que seja investido em oportunidades de crescimento compatíveis com a estratégia de crescimento da Companhia e, por enquanto, foram alocadas em aplicações financeiras de baixo risco e curto prazo, em bancos com classificação de grau de investimento, a uma taxa média de 103% do CDI.

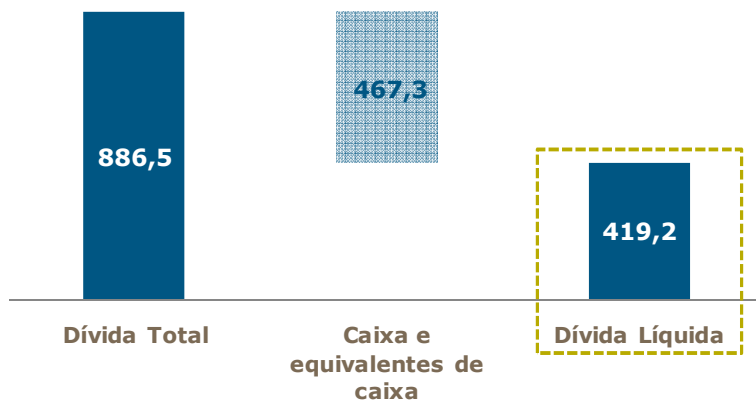
A dívida financeira total da Companhia, considerando os montantes já sacados dos bancos atingiu R\$ 886,5 milhões ao final do 3T13, e o cronograma de amortização correspondente está apresentado abaixo:

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

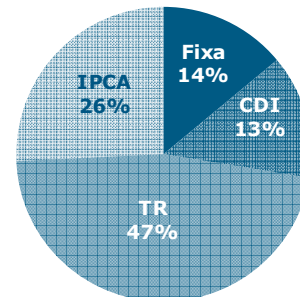


Não considera dívidas relacionadas com aquisição de ativos.

Dívida Financeira Líquida (R\$ milhões)



Perfil do Endividamento



Levando em conta nosso gerenciável e prudente grau de endividamento, seu perfil de longo-prazo e nosso fluxo de caixa operacional, acreditamos que a Companhia está bem posicionada, em termos de capital, para financiar seu plano de crescimento.

Financiamentos Contratados	Montante Comprometido (R\$ milhões)	Duração (anos)	Taxa ⁽¹⁾	Saldo em 30/09/13 (R\$ milhões)
Capital de Giro	20	5	CDI + 1,66%	10
Capital de Giro	27	6	CDI + 1,78%	16
Manauara Shopping	112	12	8,50%	124
Metrópole Shopping - Expansão I	53	8	TR + 9,30%	45
Uberlândia Shopping	81	15	TR + 9,70%	74
Boulevard Londrina Shopping	120	15	TR + 9,70%	115
Passeio das Águas Shopping	200	12	TR + 9,70%	181
Debêntures - 1ª série	96	5	CDI + 0,96%	95
Debêntures - 2ª série ⁽²⁾	205	7	IPCA + 6,25%	228
Total	913			887
Média		10,2	10,12%	

(1) Considerando TR a 0,03% a.a., CDI a 8,7% a.a. e IPCA a 5,86% em 30 de setembro de 2013

(2) A Companhia contratou em agosto de 2013 um instrumento derivativo (swap) de R\$ 54,5 milhões a uma taxa CDI + 1,24%

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 30). Os resultados operacionais de acordo com essa metodologia estão apresentados abaixo:

Reconciliação do EBITDA e FFO						
(Considerando 51% do PDP) (R\$ milhões)	3T13	3T12	Δ	9M13	9M12	Δ
Receita Líquida	53,7	52,5	2,2%	159,8	150,2	6,4%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	34,7	46,0	-24,5%	239,0	234,7	1,8%
Depreciação e amortização	0,4	0,4	-1,4%	1,7	1,3	37,2%
EBITDA	35,1	46,4	-24,3%	240,8	236,0	2,0%
Ganho com valor justo de prop. para investimentos	-	-	N/A	(129,1)	(118,8)	8,7%
Despesas/(receitas) não recorrentes	2,1	(7,4)	N/A	2,1	(7,0)	N/A
EBITDA ajustado	37,3	39,0	-4,5%	113,8	110,2	3,3%
Margem EBITDA ajustado	69,4%	74,3%	-484 bps	71,2%	73,4%	-217 bps
EBITDA	35,1	46,4	-24,3%	240,8	235,9	2,1%
Resultado financeiro líquido	(5,8)	(4,0)	44,8%	(19,8)	(3,8)	416,8%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(6,7)	(6,9)	-2,9%	(20,3)	(23,8)	-14,9%
FFO	22,6	35,5	-36,3%	200,7	208,2	-3,6%
Ganho com valor justo de prop. para investimentos	-	-	N/A	(129,1)	(118,8)	8,7%
Despesas/(receitas) não recorrentes	2,1	(7,0)	N/A	2,1	(6,6)	N/A
FFO ajustado	24,8	28,5	-13,1%	73,7	82,8	-11,0%
Margem FFO ajustado	46,2%	54,3%	-813 bps	46,1%	55,2%	-905 bps

NOI (Considerando 51% do PDP) (R\$ milhões)	3T13	3T12	Δ	9M13	9M12	Δ
Receitas Operacionais						
Aluguel	48,3	46,0	5,1%	137,9	129,4	6,6%
Estrutura técnica (key money)	3,5	2,7	31,1%	13,3	8,3	60,9%
Receita de estacionamento	4,9	4,8	3,5%	14,2	14,2	-0,1%
Outras receitas	0,7	0,5	34,5%	2,7	1,6	63,5%
Total Receitas	57,5	54,0	6,5%	168,1	153,6	9,5%
Custos Operacionais						
Serviços de terceiros	(0,5)	(0,5)	-12,9%	(1,6)	(1,9)	-13,0%
Custo de ocupação (lojas vagas)	(3,6)	(1,4)	154,3%	(8,8)	(4,0)	118,4%
Custos de acordos contratuais com lojistas	(1,8)	(0,7)	164,6%	(3,7)	(1,4)	163,9%
Outros	(0,3)	(0,3)	18,3%	(1,5)	0,1	N/A
(-) Total Custos Operacionais	(6,2)	(2,9)	113,1%	(15,6)	(7,2)	117,2%
NOI	51,3	51,1	0,4%	152,6	146,4	4,2%
Margem NOI	89,1%	94,6%	-543 bps	90,7%	95,3%	-459 bps

INAUGURAÇÃO DO PASSEIO DAS ÁGUAS SHOPPING

Em 30 de outubro de 2013, a Sonae Sierra Brasil inaugurou seu 10º shopping center, acrescentando 78,1 mil m² de ABL própria, tornando-se o segundo maior shopping do portfólio da Sonae Sierra Brasil.

O Passeio das Águas Shopping se encontra na próspera região norte da cidade de Goiânia, na intersecção de duas importantes avenidas (Avenida Perimetral Norte e Avenida Goiás). Ele possui 267 lojas, incluindo um moderno cinema Cinemark com 7 salas, e um *mix* diversificado de marcas conhecidas nacionalmente, tais como Renner, Riachuelo, Casas Bahia, Magic Games, Vivara, Hering, Havaianas, O Boticário, Samsung, MMartan, Ri Happy, Damyller, McDonald's, Pizza Hut e Subway.

O shopping também traz novas marcas renomadas para a cidade, como Etna, Artex, Zelo e Stricker Boliche. Além disso, o Passeio das Águas apresenta marcas locais, como Flavio's Calçados, Shopping dos Cosméticos, Primetek, Pactus, Fujiclick, Purpurina Flor/Giger Man e Dolce Vita.

O shopping recebeu os certificados ISO 14001 e OHSAS 18001 (Occupational Health and Safety Assessment Series) simultaneamente.

O investimento bruto total do projeto foi de R\$ 466,6 milhões.



Passeio das Águas – Vista Aérea



Passeio das Águas – Fachada



Passeio das Águas – Foto Interna



Passeio das Águas Shopping

Localização	Goiânia (GO)
Inauguração	30/10/2013
ABL (mil m ²)	78,1
Participação SSB	100%
Número de lojas	267
Ocupação	83%
Capex bruto	R\$ 466,6 milhões
Estacionamento	4.000 vagas

ACONTECIMENTOS RECENTES

Expansão do Franca Shopping

Em 9 de setembro de 2013, a Companhia anunciou a aquisição de um terreno adjacente ao shopping, com o intuito de expandir o Franca Shopping em Franca, estado de São Paulo.

O terreno possui uma área total de 45,5 mil m², dos quais, aproximadamente, 29,1 mil m² serão usados para expansão do shopping e seu estacionamento. O terreno excedente está disponível para futuros desenvolvimentos multiuso.

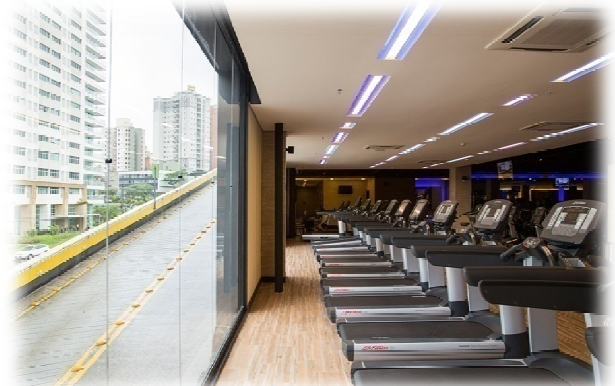
A expansão irá potencialmente acrescentar aproximadamente de 11,0 mil m² aos atuais 18,6 mil m² de ABL total e compreenderá 64 novas lojas satélites e 4 novas âncoras. O investimento bruto para a expansão, incluindo a aquisição do terreno, é estimado em R\$ 88,7 milhões. Adicionalmente, a reforma do shopping existente está estimada em R\$ 8,0 milhões.



Franca Shopping – Terreno Adquirido

Inauguração da Nova Alameda de Serviços no Metrópole e Melhoria no Mix de Lojas

Em 15 de agosto inauguramos a nova alameda de serviços e uma academia Bio Ritmo, adicionando cerca de 1,5 mil m² ao Shopping Metrópole, que devem gerar uma receita operacional (NOI) e tráfego no shopping ainda maiores.



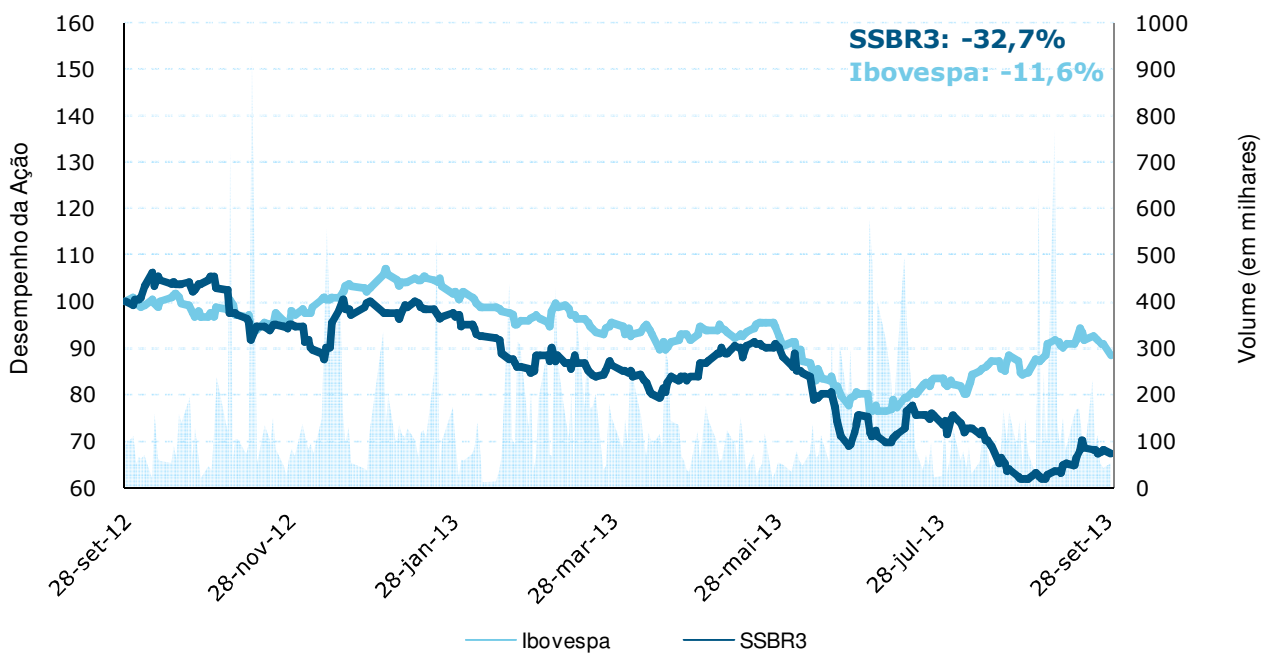
Nova alameda de serviços e academia no Metrópole

Continuamos a melhorar constantemente o *mix* de lojas em todos os nossos shoppings. Como exemplo, temos promovido mudanças no *mix* de lojas do Plaza Sul, a fim de melhor atender às crescentes classes A/B em sua área de influência.

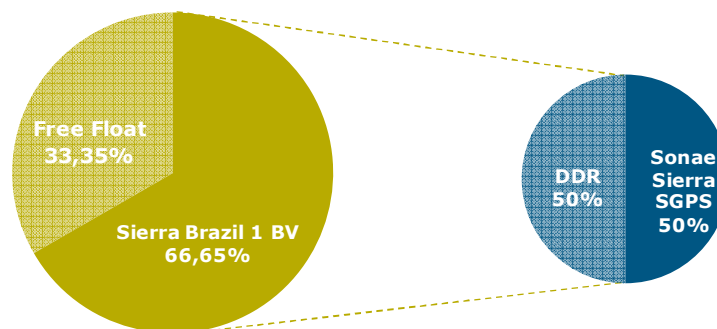
DESEMPENHO DO VALOR DAS AÇÕES

As ações da Sonae Sierra Brasil (BM&FBovespa: SSBR3) encerraram o 3T13 a R\$ 21,75, uma queda LTM de 32,7%. Sobre o mesmo período, o índice Ibovespa teve uma desvalorização de 11,6%.

Sonae Sierra Brasil (SSBR3) vs. IBOVESPA LTM



Composição Acionária



GLOSSÁRIO

ABL (Área Bruta Locável): Equivalente à 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.

EBITDA Ajustado: EBITDA ajustado pelo valor justo das propriedades para investimento e 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 pelo valor justo das propriedades para investimento e 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.

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.

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

Balço Patrimonial Consolidado (R\$ mil)	30/09/2013	30/06/2013	Δ
ATIVO			
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	467.319	530.133	-11,8%
Contas a receber, líquidas	30.753	29.878	2,9%
Impostos a recuperar	20.439	18.729	9,1%
Despesas antecipadas	84	142	-40,8%
Outros créditos	4.593	4.667	-1,6%
Total do ativo circulante	523.188	583.549	-10,3%
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a longo prazo:			
Aplicações financeiras vinculadas	5.627	5.113	10,1%
Contas a receber, líquidas	14.539	13.507	7,6%
Empréstimos aos condomínios	4.339	3.514	23,5%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	51.732	51.130	1,2%
Depósitos Judiciais	10.453	10.434	0,2%
Outros créditos	833	833	0,0%
Total do realizável a longo prazo	87.523	84.531	3,5%
Investimentos	31.734	31.559	0,6%
Propriedade para investimentos	3.725.135	3.634.709	2,5%
Imobilizado	4.122	3.772	9,3%
Intangível	5.131	5.466	-6,1%
Total do ativo não circulante	3.853.645	3.760.037	2,5%
TOTAL DO ATIVO	4.376.833	4.343.586	0,8%

Balanco Patrimonial Consolidado (R\$ mil)	30/09/2013	30/06/2013	Δ
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	56.790	50.240	13,0%
Debêntures	8.643	11.749	-26,4%
Fornecedores nacionais	46.745	49.049	-4,7%
Impostos a recolher	5.626	7.525	-25,2%
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	11.591	9.518	21,8%
Estrutura técnica	6.918	7.721	-10,4%
Dividendos a pagar	-	-	N/A
Rendimentos a distribuir	4.886	5.116	-4,5%
Contas a pagar - compra de ativo	21.088	20.848	1,2%
Outras obrigações	6.843	7.123	-3,9%
Total do passivo circulante	169.130	168.889	0,1%
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	506.733	499.317	1,5%
Debêntures	314.339	308.019	2,1%
Contas a pagar - compra de ativo	15.220	19.786	-23,1%
Estrutura técnica	19.662	19.682	-0,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	449.291	446.022	0,7%
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	7.813	7.684	1,7%
Provisão para remuneração variável	1.292	1.051	22,9%
Total do passivo não circulante	1.314.350	1.301.561	1,0%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	997.866	997.866	0,0%
Reservas de capital	80.115	80.115	0,0%
Reservas de lucros	1.013.721	1.013.721	0,0%
Lucros Acumulados	151.349	131.786	14,8%
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora	2.243.051	2.223.488	0,9%
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora e adiantamento para futuro aumento de capital	2.243.051	2.223.488	0,9%
Participações não controladoras	650.302	649.648	0,1%
Total do patrimônio líquido	2.893.353	2.873.136	0,7%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.376.833	4.343.586	0,8%

Demonstrações do Resultado Consolidado						
(R\$ mil, exceto o lucro líquido por ação)	3T13	3T12	Δ	9M13	9M12	Δ
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	67.032	64.303	4,2%	197.458	186.198	6,0%
CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(14.587)	(10.587)	37,8%	(40.429)	(31.570)	28,1%
LUCRO BRUTO	52.445	53.716	-2,4%	157.029	154.628	1,6%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS						
Gerais e administrativas	(7.504)	(4.631)	62,0%	(17.127)	(15.882)	7,8%
Serviços Externos	(3.527)	(1.452)	142,9%	(6.898)	(5.477)	25,9%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.136)	(539)	110,8%	(2.650)	(2.429)	9,1%
Outras Administrativas	(2.247)	(2.205)	1,9%	(5.843)	(6.710)	-12,9%
Depreciações e amortizações	(594)	(435)	36,6%	(1.736)	(1.266)	37,1%
Tributárias	(132)	(180)	-26,7%	(1.562)	(1.236)	26,4%
Equivalência patrimonial	775	678	14,3%	5.204	3.091	68,4%
Varição do valor justo de propriedades para investimento	-	-	N/A	190.209	173.127	9,9%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	1.063	7.569	-86,0%	4.585	8.298	-44,7%
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	(5.798)	3.436	-268,7%	181.309	167.398	8,3%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	46.647	57.152	-18,4%	338.338	322.026	5,1%
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(5.549)	(3.784)	46,6%	(19.217)	(3.246)	492,0%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	41.098	53.368	-23,0%	319.121	318.780	0,1%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL						
Correntes	(6.701)	(6.919)	-3,2%	(20.252)	(23.803)	-14,9%
Diferidos	(2.667)	(5.861)	-54,5%	(47.611)	(49.658)	-4,1%
Total	(9.368)	(12.780)	-26,7%	(67.863)	(73.461)	-7,6%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	31.730	40.588	-21,8%	251.258	245.319	2,4%
LUCRO ATRIBUÍVEL A:						
Proprietários da controladora	19.563	29.294	-33,2%	151.349	157.400	-3,8%
Participações não controladoras	12.167	11.294	7,7%	99.909	87.919	13,6%
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$	0,26	0,38	-33,2%	1,98	2,06	-3,8%

Demonstrações de Fluxo de Caixa (R\$ mil)	Para período de seis meses findo em	
	30/09/2013	30/09/2012
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do período	251.258	245.319
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido gerado		
(utilizado nas) atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	1.736	1.266
Valor residual do ativo imobilizado vendido	304	132
Perda não realizada com a operação de derivativos "SWAP"	(232)	-
Receita de aluguel a faturar	(2.451)	(3.066)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	2.650	2.429
Provisão (reversão) para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	(2.040)	(1.089)
Atualização monetária sobre provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	446	726
Provisão para remuneração variável	1.448	1.392
Imposto de renda e contribuição social diferidos	47.611	49.658
Imposto de renda e contribuição social	20.252	23.803
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, debêntures e compra de ativo	51.810	43.663
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(190.209)	(173.127)
Ganho na alienação de propriedade para investimento	-	(7.519)
Equivalência patrimonial	(5.204)	(3.091)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:		
Contas a receber	329	(4.666)
Empréstimos aos condomínios	(2.898)	(1.002)
Impostos a recuperar	(3.983)	28
Despesas antecipadas	(31)	364
Depósitos judiciais	(503)	(6.220)
Outros	96	556
Aumento (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores nacionais	8.065	1.737
Impostos a recolher	(11.504)	(14.512)
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	480	1.226
Estrutura técnica	(4.384)	4.975
Pagamento de contingências	(32)	(4)
Outras obrigações	(8.791)	(1.605)
Caixa (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	154.223	161.373
Juros pagos	(51.006)	(26.887)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(68.534)	(10.284)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	34.683	124.202
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aplicações financeiras vinculadas	(1.562)	(1.423)
Aquisição ou construção de propriedades de investimento	(297.760)	(260.414)
Aquisição de imobilizado	(3.579)	(645)
Aumento de intangível	(634)	(502)
Aumento de capital em controladas e coligada	-	-
Recebimentos pela venda de propriedades para investimento	-	22.514
Dividendos recebidos	2.000	1.648
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(301.535)	(238.822)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Debêntures emitidas	-	300.000
Gastos com emissão de debêntures	-	(6.813)
Captação de empréstimos e financiamentos	156.251	78.984
Empréstimos e financiamentos pagos - principal	(28.184)	(7.015)
Pagamento de contas a pagar - compra de ativo	(13.698)	(13.474)
Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliários - minoritários	(35.426)	(32.370)
Dividendos pagos	(26.748)	(24.456)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	52.195	294.856
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(214.657)	180.236
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No fim do exercício	467.319	571.154
No início do exercício	681.976	390.918
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(214.657)	180.236

Demonstrações do Resultado Consolidado Pro-forma (considerando 51% do PDP)									
3T13									
(R\$ mil)	SSB Consolidado (100% PDP)	49% PDP	SSB Consolidado (51% PDP)	3T12	Δ	9M13	9M12	Δ	
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	67.032	13.382	53.650	52.542	2,1%	159.826	150.150	6,4%	
CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(14.586)	(755)	(13.831)	(10.065)	37,4%	(39.034)	(28.740)	35,8%	
LUCRO BRUTO	52.446	12.627	39.819	42.477	-6,3%	120.792	121.410	-0,5%	
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS									
Gerais e administrativas	(7.504)	(666)	(6.838)	(4.533)	50,8%	(16.232)	(14.552)	11,5%	
Serviços Externos	(3.527)	(80)	(3.447)	(2.120)	62,6%	(6.700)	(5.391)	24,3%	
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.136)	(420)	(716)	(500)	43,2%	(2.019)	(1.952)	3,4%	
Outras Administrativas	(2.247)	(166)	(2.081)	(1.479)	40,7%	(5.778)	(5.943)	-2,8%	
Depreciações e amortizações	(594)	0	(594)	(435)	36,7%	(1.736)	(1.266)	37,2%	
Tributárias	(132)	(1)	(131)	(167)	-21,5%	(1.556)	(1.175)	32,4%	
Equivalência patrimonial	775	(0)	775	678	14,4%	5.204	3.091	68,4%	
Varição do valor justo de propriedades para investimento	0	(0)	0	(0)	N/A	126.204	117.662	7,3%	
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	1.063	(28)	1.091	7.578	-85,6%	4.636	8.270	-43,9%	
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	(5.798)	(696)	(5.102)	3.556	N/A	118.256	113.295	4,4%	
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	46.648	11.931	34.717	46.032	-24,6%	239.047	234.706	1,8%	
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(5.550)	240	(5.790)	(3.959)	46,3%	(19.835)	(3.845)	N/A	
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	41.098	12.172	28.927	42.074	-31,2%	219.213	230.861	-5,0%	
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL									
Correntes	(6.701)	0	(6.701)	(6.919)	-3,2%	(20.252)	(23.803)	-14,9%	
Diferidos	(2.667)	0	(2.667)	(5.861)	N/A	(47.611)	(49.658)	-4,1%	
Total	(9.368)	0	(9.368)	(12.780)	-26,7%	(67.864)	(73.461)	-7,6%	
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	31.730	12.172	19.558	29.294	-33,2%	151.349	157.400	-3,8%	