



RESULTADOS 1T13

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 4188

TELECONFERÊNCIAS 1T13

Português

9 de maio de 2013

10:00 am (BR) | 9:00 am (US ET) | 2:00 pm (GMT)

Telefone: +55 (11) 2188 0155

Inglês

9 de maio de 2013

11:30 am (BR) | 10:30 am (US ET) | 3:30 pm (GMT)

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

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

SONAE SIERRA BRASIL ANUNCIA EBITDA AJUSTADO DE R\$ 49,8 MILHÕES NO 1T13, UM AUMENTO DE 19,0% COMPARADO AO 1T12 E MARGEM EBITDA AJUSTADA DE 76,9%

São Paulo, 8 de maio 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 primeiro trimestre de 2013 (1T13).

DESTAQUES

- A receita líquida totalizou R\$ 64,7 milhões no 1T13, aumento de 14,4% em comparação ao 1T12.
- O EBITDA ajustado totalizou R\$ 49,8 milhões no 1T13, crescimento de 19,0% ante o mesmo período do ano passado. A margem de EBITDA ajustado atingiu 76,9% no trimestre.
- O FFO ajustado somou R\$ 36,4 milhões no 1T13 com margem de 56,2%.
- O NOI totalizou R\$ 64,0 milhões no 1T13, um aumento de 17,4% em comparação ao 1T12.
- O aluguel nas mesmas lojas (SSR) apresentou em 1T13 um crescimento de 11,8% comparado ao 1T12.
- As vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 6,1% no 1T13 sobre o 1T12.
- As vendas totais dos nossos 8 shopping centers alcançaram R\$ 837 milhões no trimestre, aumento de 13,1% sobre o 1T12.
- No dia 3 de maio de 2013 a Sonae Sierra Brasil inaugurou o Boulevard Londrina Shopping, o primeiro shopping da Companhia na proeminente região sul do Brasil.

DESEMPENHO FINANCEIRO E OPERACIONAL

Indicadores Financeiros			
(R\$ milhões)	1T13	1T12	Δ
Receita Líquida	64,7	56,6	14,4%
EBITDA	49,8	41,4	20,2%
EBITDA Ajustado	49,8	41,9	19,0%
Margem EBITDA Ajustado	76,9%	74,0%	296 bps
FFO	36,4	34,1	6,6%
FFO Ajustado	36,4	34,6	5,3%
Margem FFO Ajustado	56,2%	61,1%	-486 bps
NOI	64,0	54,5	17,4%
Margem NOI	94,4%	95,0%	-67 bps
Indicadores Operacionais			
	1T13	1T12	Δ
ABL Total (mil m²)	322,5	402,5	-19,9%
ABL Própria (mil m²)	231,6	254,0	-8,8%
Número de Shoppings	8	11	-27,3%
Vendas (R\$ milhões)	836,7	739,5	13,1%
Vendas/m² (méd. mensal)	943,0	833,4	13,1%
Ocupação	97,2%	98,5%	-126 bps
Custo de Ocupação (% Vendas)	9,3%	9,1%	12 bps
SSS /m² (mês)	1.057,8	996,6	6,1%
SSR /m² (mês)	64,7	57,9	11,8%
Pagamentos em Atraso (25 dias)*	3,1%	2,6%	47 bps

* Excluindo-se o Uberlândia Shopping, a taxa de inadimplência foi de 2,6% no trimestre

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

No primeiro trimestre de 2013, a Sonae Sierra Brasil continuou a alcançar sólidos resultados operacionais e financeiros.

As vendas totais nos nossos oito shoppings em operação apresentaram aumento de 13,1% em relação ao 1T12, enquanto as vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 6,1% e, mais importante, o aluguel nas mesmas lojas (SSR) cresceu 11,8%, atestando o forte desempenho dos ativos do portfólio. A taxa de ocupação de nosso portfólio era de 97,2% ao final do trimestre.

Os indicadores financeiros também foram expressivos no 1T13. A receita líquida consolidada somou R\$ 64,7 milhões, um aumento de 14,4% sobre 1T12 e o NOI cresceu 17,4%, totalizando R\$ 64,0 milhões no 1T13. O EBITDA ajustado totalizou R\$ 49,8 milhões, um aumento de 19,0% sobre o 1T12, com margem de 76,9%, em comparação aos 74,0% registrado em 1T12. O FFO ajustado totalizou R\$ 36,4 milhões no trimestre, um acréscimo de 5,3% em relação ao 1T12.

Em 3 de maio de 2013, o Boulevard Londrina Shopping, primeiro shopping da Companhia na proeminente região sul do Brasil, foi aberto ao público. O shopping inaugurou com 88% da ABL comercializada, adicionando 47,8 mil m² de ABL ao portfólio da Sonae Sierra Brasil. A localização do shopping no centro de Londrina, sua arquitetura singular e forte mix de lojas deverão atuar como pontos-chaves para direcionar o Boulevard Londrina Shopping a ser o shopping dominante na cidade à época de sua maturação.

A construção do Passeios das Águas em Goiânia continua dentro do cronograma e com inauguração prevista para o quarto trimestre de 2013. Além disso, continuamos a procurar oportunidades de crescimento, através de desenvolvimentos de *greenfields*, expansões e M&A, mantendo uma abordagem disciplinada em nossa estratégia de investimento e reafirmando nosso comprometimento em elevar o desempenho de nosso portfólio, dando continuidade à criação de valor para nossos acionistas.

A Administração

PORTFÓLIO NO 1T13

Ao final de março de 2013, nosso portfólio era composto por oito shopping centers em operação, totalizando 322,5 mil m² de ABL total e 231,6 mil m² de ABL própria, assim como 2 projetos *greenfields*: (i) Boulevard Londrina Shopping, que inaugurou em 3 de maio de 2013; e (ii) Passeio das Águas Shopping, totalizando 125,9 mil m² de ABL.

Shopping Centers em Operação	Cidade	Lojas	ABL (mil m ²)	Participação	ABL Própria (mil m ²)	Índice de ocupação por área (%)
Shopping MetrÓpole	São Bernardo do Campo (SP)	181	28,6	100,0%	28,6	99,6%
Franca Shopping	Franca (SP)	106	18,6	76,9%	14,3	99,5%
Parque D. Pedro⁽¹⁾	Campinas (SP)	400	121,3	51,0%	61,9	96,9%
Boavista Shopping	São Paulo (SP)	147	15,9	100,0%	15,9	94,0%
Shopping Plaza Sul	São Paulo (SP)	221	23,3	60,0%	14,0	99,2%
Shopping Campo Limpo	São Paulo (SP)	149	22,3	20,0%	4,5	99,2%
Manauara Shopping	Manaus (AM)	230	46,6	100,0%	46,6	98,4%
Uberlândia Shopping	Uberlândia (MG)	215	45,8	100,0%	45,8	94,1%
Total		1.649	322,5	71,8%	231,6	97,2%
Total s/ Uberlândia Shopping						97,7%

(1) 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⁽²⁾	Londrina (PR)	47,8	84,5% ⁽³⁾	Março de 2013
Passeio das Águas Shopping	Goiânia (GO)	78,1	100,0%	4T13
Total		125,9	94,1%	

(2) Shopping inaugurado em 03 de maio de 2013

(3) Participação considerando que o parceiro exerça na totalidade seus direitos no projeto

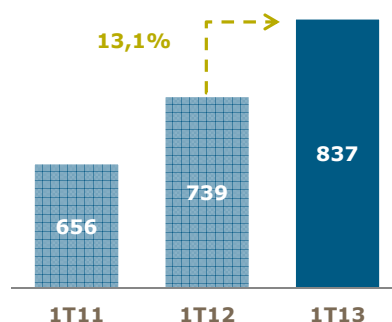
DESEMPENHO OPERACIONAL

Desempenho de vendas nos shopping centers

As vendas totais dos lojistas nos oito shopping centers em operação do portfólio da Sonae Sierra Brasil totalizaram R\$ 837 milhões no 1T13, aumento de 13,1% em relação ao 1T12. Considerando a participação correspondente da Companhia em cada shopping do portfólio, as vendas atingiram R\$ 596 milhões no trimestre, aumento de 18,2% sobre o 1T12.

Novamente, Franca Shopping, Manauara Shopping e Shopping Campo Limpo demonstraram crescimentos em vendas acima de 10% no 1T13. O forte desempenho do Franca Shopping foi auxiliado pela abertura de novas lojas no período, particularmente na praça de alimentação. O robusto crescimento das vendas no Manauara Shopping é principalmente atribuído à contínua maturação do shopping e sua crescente dominância na cidade de Manaus desde sua inauguração em 2009.

Vendas dos Lojistas (R\$ milhões)

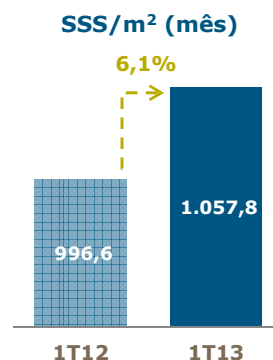


Vendas por Shopping Center (R\$ mil)	1T13	1T12	Δ
Shopping Metrópole	73.695	72.754	1,3%
Franca Shopping	43.481	36.107	20,4%
Parque D. Pedro Shopping	292.709	291.466	0,4%
Boavista Shopping	59.296	56.853	4,3%
Shopping Plaza Sul	84.604	83.819	0,9%
Shopping Campo Limpo	66.764	59.087	13,0%
Manauara Shopping	161.676	139.411	16,0%
Uberlândia Shopping	54.485	-	-
Total	836.709	739.496	13,1%

Vendas nas mesmas lojas (SSS)

As vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 6,1% no 1T13.

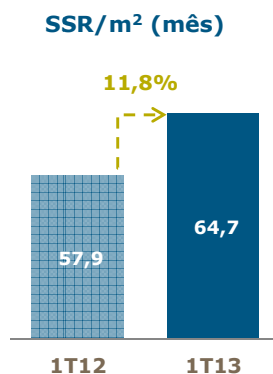
O SSS das lojas âncoras aumentou em 8,5% no 1T13, conduzido, particularmente, pelo Franca Shopping, Manauara Shopping e Shopping Campo Limpo.



Vendas nas mesmas lojas - SSS (por m ² /mês)	1T13	1T12	Δ
Satélites	1.538,1	1.461,4	5,2%
Âncoras	816,9	753,1	8,5%
Lazer	167,8	185,9	-9,8%
Total	1.057,8	996,6	6,1%

Aluguel nas mesmas lojas (SSR)

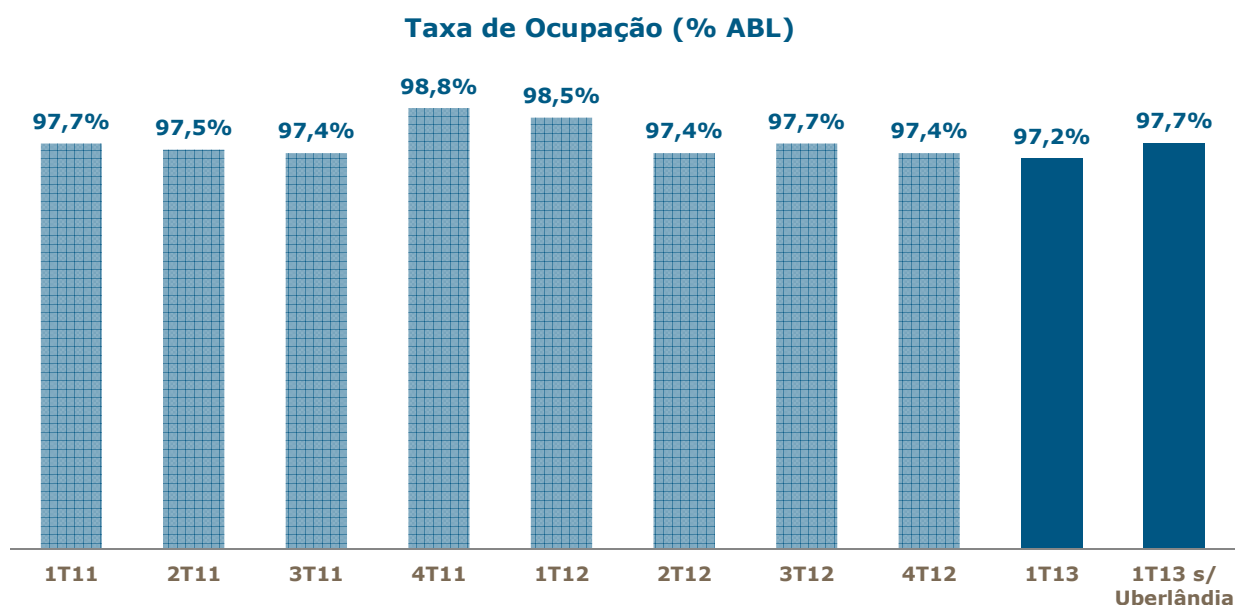
O aluguel nas mesmas lojas (SSR) alcançou expressivos 11,8% de aumento no 1T13 comparado ao mesmo período do ano passado. O SSR continuou a se beneficiar da combinação de altas taxas de ocupação, fortes *leasing spreads* e reajustes de inflação dos contratos de locação. No 1T13 o SSR foi positivamente impactado pelas novas locações no Parque D. Pedro, Campo Limpo e Manauara e pelas renovatórias em quase todo o portfólio da Sonae Sierra Brasil.



Aluguel nas mesmas lojas - SSR (por m ² / mês)	1T13	1T12	Δ
Satélites	119,0	105,8	12,5%
Âncoras	26,5	23,7	11,7%
Lazer	17,5	18,3	-4,3%
Total	64,7	57,9	11,8%

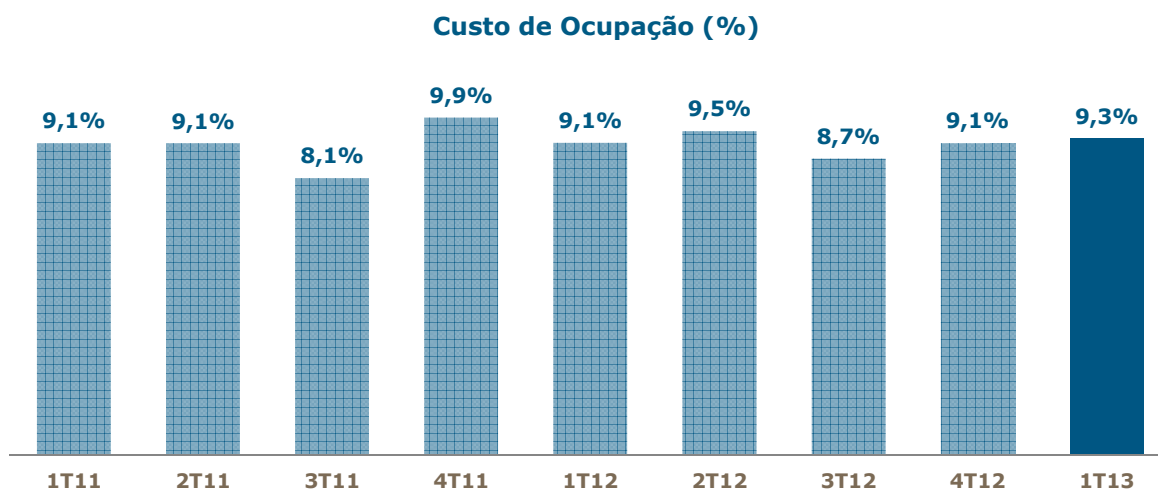
Taxa de ocupação

A taxa de ocupação global em nossos shopping centers continua elevada, encerrando o trimestre em 97,2% da ABL. Excluindo-se o Uberlândia Shopping, inaugurado em março de 2012 e ainda em período de maturação, a taxa de ocupação do portfólio da Companhia totalizou 97,7%. Ao final do 1T13 quatro dos oito shoppings em operação estavam com taxas de ocupação de 99% ou acima.



Custo de ocupação

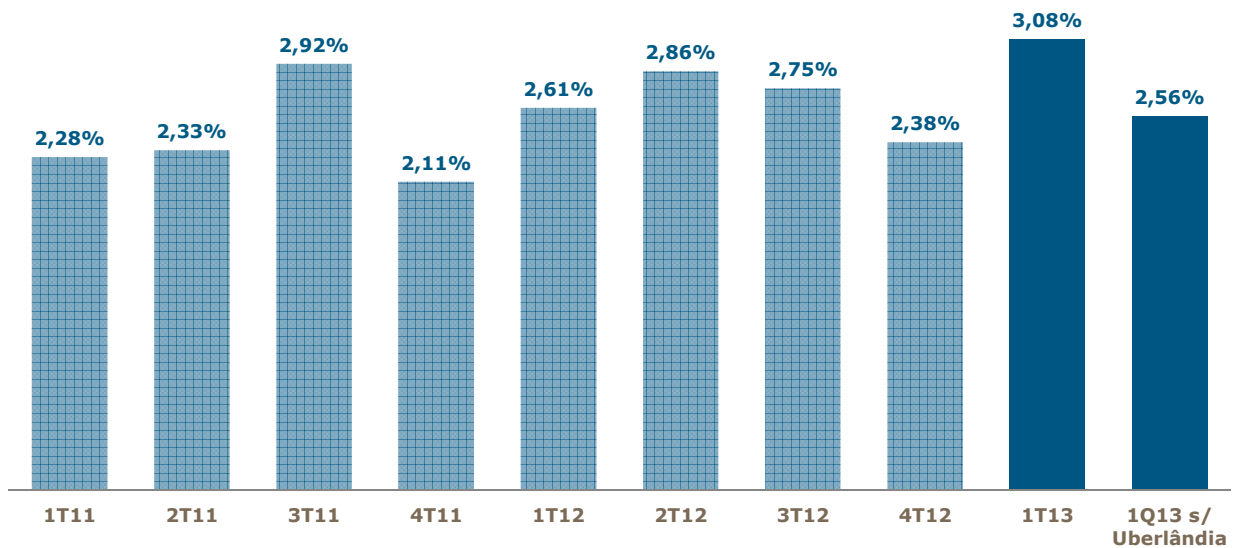
Os custos de ocupação no 1T13 representaram 9,3% das vendas nos shoppings da Sonae Sierra Brasil, ainda um dos menores custos de ocupação dentre as empresas listadas no Brasil.



Pagamentos em atraso (25 dias)

Os pagamentos em atraso encerraram o trimestre em 3,08%. Excluindo-se o Uberlândia Shopping, que ainda se encontra em fase de estabilização, a taxa de inadimplência foi de 2,56% no trimestre.

Pagamentos em atraso (25 dias)



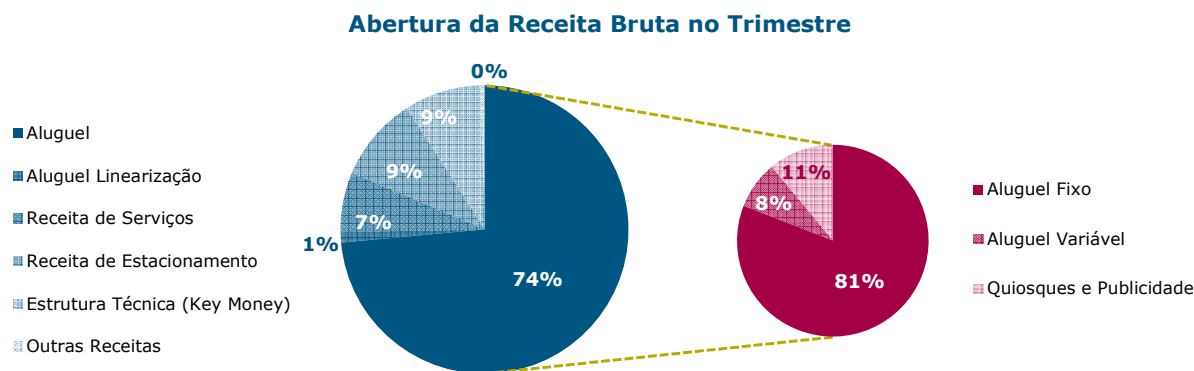
DESEMPENHO FINANCEIRO

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 1T13 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\$ 72,7 milhões no 1T13, um aumento de 18,4% quando comparada ao 1T12. Este aumento foi principalmente influenciado pelo crescimento das receitas de aluguel, estacionamento, estrutura técnica e serviços.



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 Uberlândia Shopping no fim de março de 2012 contribuiu não somente para o crescimento desta linha de receita, mas também para o aumento nas receitas de serviços, em comparação com o 1T12.

Receita (R\$ mil)	1T13	1T12	Δ
Aluguel	53.429	48.150	11,0%
Aluguel Linearização	841	342	145,9%
Receita de Serviços	4.860	4.048	20,1%
Receita de Estacionamento	6.921	5.780	19,7%
Estrutura Técnica (Key Money)	6.277	2.657	136,2%
Outras Receitas	330	410	-19,5%
Receita Bruta Total	72.658	61.387	18,4%

Custos e Despesas

Os custos e despesas totalizaram R\$ 16,5 milhões no 1T13, um acréscimo de 9,6% sobre o 1T12, influenciados principalmente pelos maiores custos com pessoal, custos com acordos contratuais e lojas vagas.

Custos com pessoal totalizaram R\$ 8,0 milhões no 1T13, 18,8% acima do mesmo período do ano passado, essencialmente em função dos reajustes salariais anuais e maiores provisões para remunerações variáveis, enquanto que os custos com acordos contratuais e com lojas vagas estão principalmente relacionados ao Uberlândia Shopping, que foi aberto no fim de março de 2012 e ainda se encontra em processo de maturação.

Por outro lado, despesas com serviços externos tiveram queda de 12,0% se comparado com o 1T12, conduzidas, em especial, por menores honorários advocatícios.

Custos e Despesas (R\$ mil)	1T13	1T12	Δ
Depreciações e amortizações	658	439	49,9%
Pessoal	8.028	6.756	18,8%
Serviços externos	2.418	2.749	-12,0%
Custo de ocupação (lojas vagas)	1.463	1.066	37,2%
Custos de acordos contratuais com lojistas	899	331	171,6%
Constituição (reversão) da provisão para créditos de liquidação duvidosa	363	446	-18,6%
Aluguel	635	761	-16,6%
Outros	2.033	2.501	-18,7%
Total	16.497	15.049	9,6%
<i>Classificado como:</i>			
Custos dos aluguéis e dos serviços prestados	11.840	9.598	23,4%
Despesas operacionais	4.657	5.451	-14,6%
Total	16.497	15.049	9,6%

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. As avaliações são desempenhadas semestralmente (2T e 4T). Portanto, nenhuma mudança no valor justo das propriedades para investimento foi registrada no 1T13.

Resultado Financeiro Líquido

O resultado financeiro líquido consolidado no 1T13 foi uma despesa financeira líquida de R\$ 6,7 milhões, ante a uma receita financeira líquida de R\$ 2,5 milhões no mesmo período do ano passado. Esta variação pode ser atribuída principalmente pela maior alavancagem da Companhia no trimestre, incluindo as debêntures emitidas em março de 2012 no total de R\$ 300 milhões, resultando em uma maior despesa financeira para o 1T13. 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. As despesas financeiras no 1T13 foram 60,1% acima do 1T12, embora tenham ficado 16,4% abaixo do 4T12, uma vez que, no final de 2012, a Companhia renegociou contratos, baixando as taxas de juros sobre os empréstimos aos projetos *greenfield*.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	1T13	1T12	Δ
Receitas Financeiras	11.053	13.590	-18,7%
Despesas Financeiras	(17.718)	(11.070)	60,1%
Resultado Financeiro Total – Líquido	(6.665)	2.520	N/A

Lucro Líquido

O lucro líquido atribuível aos proprietários da controladora totalizou R\$ 19,3 milhões no 1T13, redução de 12,4% sobre o 1T12, principalmente devido a maiores despesas financeiras.

Resultado Operacional Líquido (NOI)

O NOI consolidado totalizou R\$ 64,0 milhões no 1T13, aumento de 17,4% sobre o 1T12, refletindo o desempenho positivo do nosso portfólio e a inauguração do Uberlândia Shopping.

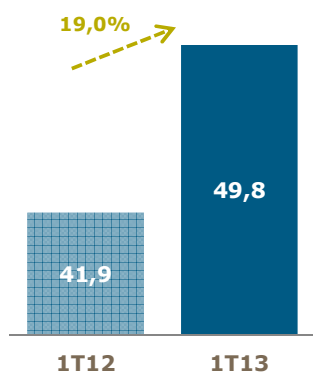
NOI (R\$ milhões)	1T13	1T12	Δ
Aluguel	54,3	48,5	11,9%
Estrutura Técnica (Key Money)	6,3	2,7	136,2%
Receita de Estacionamento	6,9	5,8	19,7%
Outras Receitas	0,3	0,4	-19,4%
Total Receitas	67,8	57,3	18,2%
(-) Custos operacionais	(3,8)	(2,8)	34,1%
NOI	64,0	54,5	17,4%
Margem NOI	94,4%	95,0%	-67 bps

EBITDA e FFO

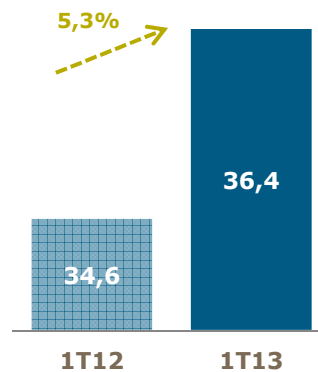
No 1T13, o forte desempenho de nossos shoppings em operação, assim como a abertura do Uberlândia Shopping ao final do 1T12, impactaram positivamente o EBITDA ajustado, que totalizou R\$ 49,8 milhões, 19,0% acima do registrado no 1T12, com uma sólida margem de 76,9%.

O FFO ajustado totalizou R\$ 36,4 milhões no 1T13, um aumento de 5,3% ante ao 1T12. A margem do FFO ajustado no trimestre foi de 56,2%.

EBITDA Ajustado (R\$ Milhões)



FFO Ajustado (R\$ Milhões)



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

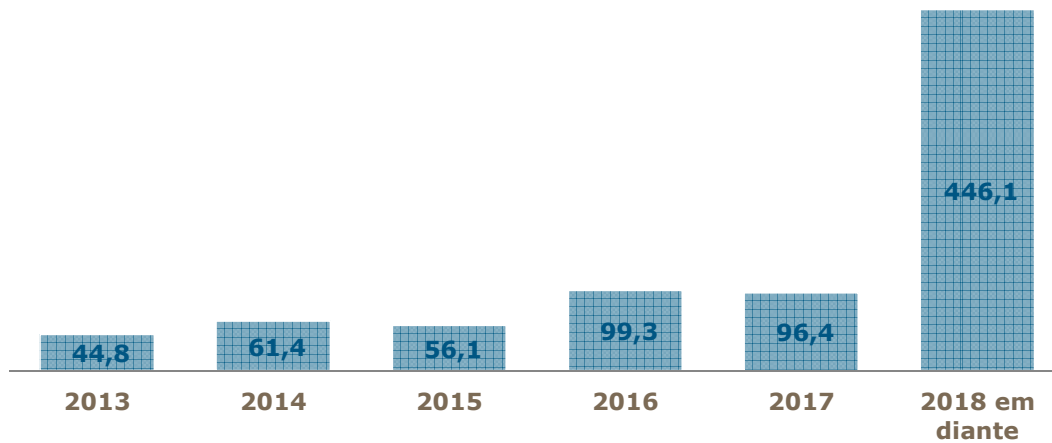
Reconciliação do EBITDA Ajustado e FFO Ajustado			
(R\$ milhões)	1T13	1T12	Δ
Receita Líquida	64,7	56,6	14,4%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	49,2	41,0	19,8%
Depreciação e amortização	0,7	0,4	75,0%
EBITDA	49,8	41,4	20,2%
Ganho com valor justo de prop. para investimentos	0,0	-	N/A
Despesas/(receitas) não recorrentes	-	0,4	N/A
EBITDA ajustado	49,8	41,9	19,0%
EBTIDA ajustado Margem	76,9%	74,0%	296 bps
EBITDA	49,8	41,4	20,2%
Resultado financeiro líquido	(6,7)	2,5	N/A
Imposto de renda e contribuição social correntes	(6,7)	(9,8)	-31,5%
FFO	36,4	34,1	6,6%
Ganho com valor justo de prop. para investimentos	0,0	-	N/A
Despesas/(receitas) não recorrentes	-	0,4	N/A
FFO ajustado	36,4	34,6	5,3%
FFO ajustado Margem	56,2%	61,1%	-486 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\$ 596,4 milhões ao final do 1T13, decréscimo de 12,5% em relação ao 4T12, principalmente devido ao capex investido nos projetos em desenvolvimento, Boulevard Londrina e Passeio das Águas. 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 102,8% do CDI.

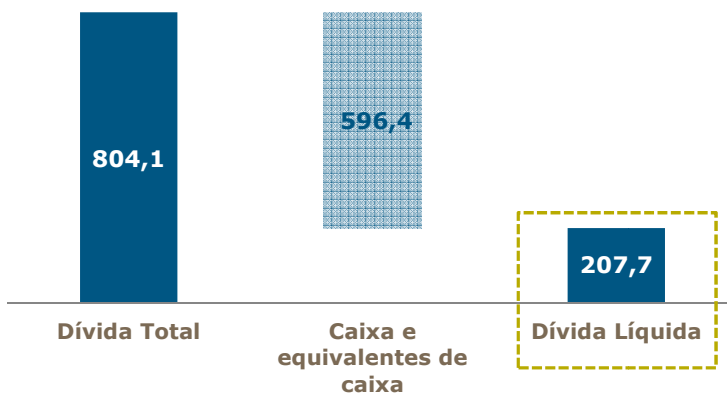
A dívida financeira total da Companhia, considerando os montantes já sacados dos bancos atingiu R\$ 804,1 milhões ao final do 1T13, e o cronograma de amortização correspondente está apresentado abaixo:

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

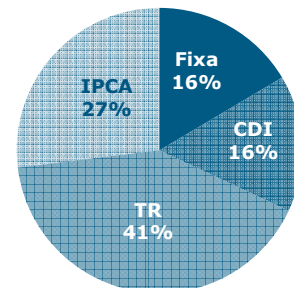


Não considera dívidas relacionadas com aquisição de ativos.

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.

Considerando os financiamentos contratados pela Companhia, incluindo os montantes que ainda serão sacados, a dívida contratada total seria de R\$ 914 milhões ao final do 1T13.

Financiamentos Contratados	Montante Comprometido (R\$ milhões)	Duração (anos)	Taxa	Saldo em 31/03/13 (R\$ milhões)
Capital de Giro	20	5	CDI + 2,85%	12
Capital de Giro	27	6	CDI + 3,30%	18
Manauara Shopping	112	12	8,50%	132
Metrópole Shopping - Expansão	53	8	TR + 10,30%	49
Uberlândia Shopping	81,2	15	TR + 9,70%	77
Boulevard Londrina Shopping	120	15	TR + 9,70%	105
Passeio das Águas Shopping	200	12	TR + 9,70%	99
Debêntures - 1ª série	95	5	CDI + 0,96%	99
Debêntures - 2ª série	205	7	IPCA + 6,25%	212
Total	914			804
Média		10,2	10,12%	

Considerando TR a 0% a.a., CDI a 6,9% a.a. e IPCA a 6,59% em 31 de março de 2013

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)	1T13	1T12	Δ
Receita Líquida	52,8	45,1	17,2%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	37,8	31,1	21,7%
Depreciação e amortização	0,7	0,4	75,0%
EBITDA	38,5	31,5	22,2%
Ganho com valor justo de prop. para investimentos	-	-	N/A
Despesas/(receitas) não recorrentes	-	0,4	N/A
EBITDA ajustado	38,5	31,8	20,8%
Margem EBITDA ajustado	72,8%	70,6%	219 bps
EBITDA	38,5	31,5	22,2%
Resultado financeiro líquido	(6,8)	2,3	N/A
Imposto de renda e contribuição social correntes	(6,7)	(9,8)	-31,5%
FFO	25,0	23,9	4,5%
Ganho com valor justo de prop. para investimentos	-	-	N/A
Despesas/(receitas) não recorrentes	-	0,4	N/A
FFO ajustado	25,0	24,3	2,8%
FFO ajustado Margem	47,3%	53,9%	-659 bps

INAUGURAÇÃO DO BOULEVARD LONDRINA SHOPPING

Em 3 de maio de 2013, a Sonae Sierra Brasil inaugurou seu nono shopping no portfólio atual, adicionando 40,4 mil m² à ABL própria da Sonae Sierra Brasil.

Com 47,8 mil m² de ABL, o Boulevard Londrina Shopping é o primeiro empreendimento da Companhia na proeminente Região Sul do Brasil. O shopping está localizado na região central de Londrina, segunda maior cidade do estado do Paraná, e faz parte do Complexo Marco Zero, um complexo multiuso que também inclui uma loja Leroy Merlin já em operação, além de um hotel, torres residenciais e comerciais e um teatro municipal, atualmente em fase de construção, há tempos esperado pela comunidade e que certamente se tornará o centro da vida cultural da cidade e região.

O Boulevard Londrina Shopping possui 216 lojas, incluindo um moderno cinema Cinemark com 7 salas. O shopping inaugurou com 88% de sua ABL comercializada, com um mix diversificado de lojas conhecidas nacionalmente, tais como Renner, Marisa, Riachuelo, Magazine Luiza, Centauro, Kalunga, Arezzo, Artex, Hering, Havaianas, O Boticário, Siberian, Vivara, World Tennis, McDonald's, Burger King e Subway. Adicionalmente, o shopping traz novidades a Londrina, dentre as quais: Walmart, Magic Games, Saraiva, Luigi Bertolli, Damyller, Star Point, Montana Grill e Spoleto. O shopping possui também 2.400 vagas de estacionamento.

A inigualável localização no centro da cidade, seu projeto arquitetônico singular e seu forte mix de lojas deverão ser fatores chave na consolidação do Boulevard Londrina Shopping como o shopping dominante da cidade nos próximos anos.



Boulevard Londrina – Vista Aérea



Boulevard Londrina – Fachada



Boulevard Londrina – Interior



Boulevard Londrina Shopping

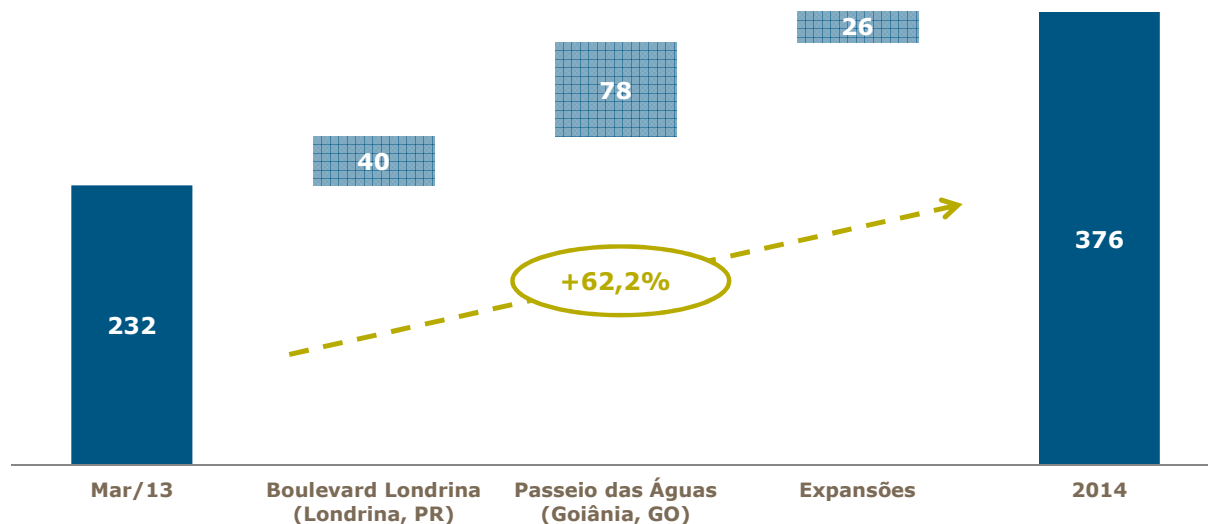
Inauguração	05/03/2013
ABL (mil m ²)	47,8
Participação ⁽¹⁾	84,5%
Número de lojas	216
Taxa de comercialização (% ABL)	88%
Investimento bruto	R\$ 320 milhões

(1) Participação considerando que o parceiro exerça na totalidade seus direitos no projeto.

PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

A Sonae Sierra Brasil, ao final de março de 2013, possuía um *pipeline* composto por dois grandes projetos *greenfield* (incluindo o Boulevard Londrina, inaugurado em 03 de maio de 2013, conforme acima mencionado) e três expansões, que devem aumentar a ABL própria da Companhia em 62,2%, totalizando 376 mil m² até o final de 2014. Adicionalmente, a Companhia teve uma resposta positiva da prefeitura para aumentar a capacidade construtiva do Parque D. Pedro (para um projeto multiuso e expansão do shopping) e também já iniciou os processos para a aprovação dos projetos de expansão do Metrópole e Franca, que devem ser iniciadas em 2013.

Crescimento da ABL própria (em milhares de m²)



Projetos Greenfield

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 260 lojas, cinema com 8 salas e estacionamento com 4.000 vagas. A construção do Passeio das Águas Shopping está dentro do cronograma, tendo sido iniciada em setembro de 2011, e está dentro do cronograma para inauguração no 4T13. Atualmente, 72% da ABL total já está comercializada.



Obras do projeto do Passeio das Águas



Ilustração do projeto do Passeio das Águas

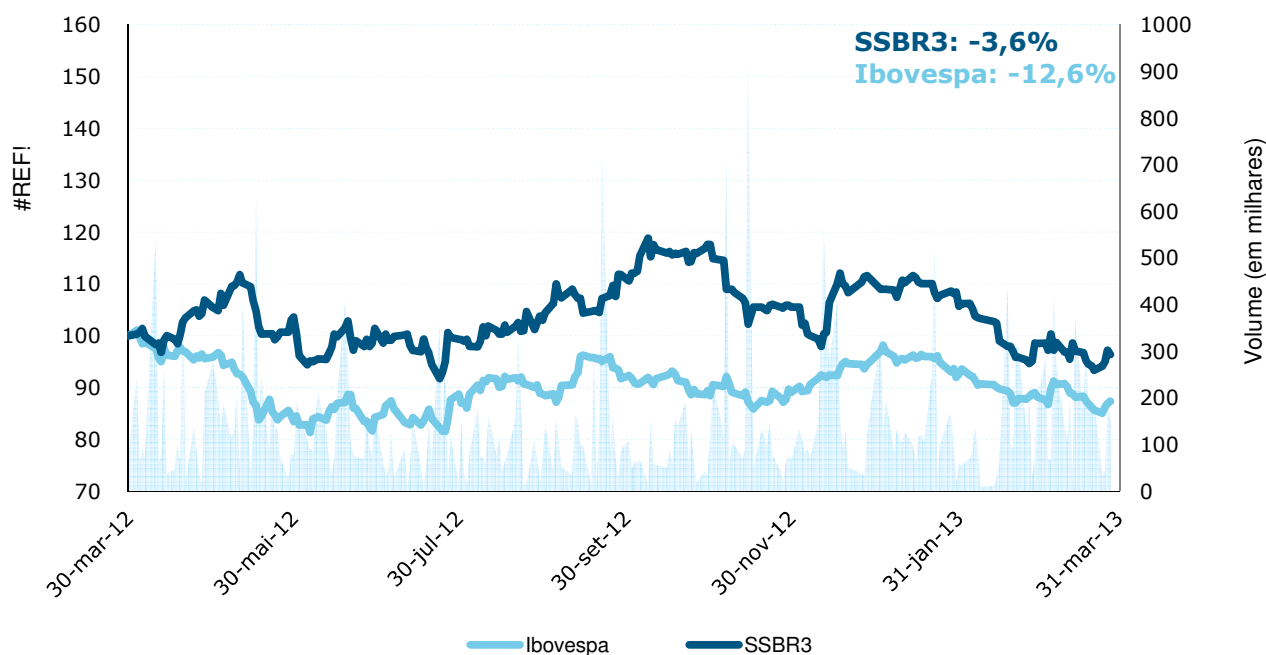


Passeio das Águas Shopping	
Inauguração	4T13
ABL (mil m ²)	78,1
Participação	100,0%
Número de lojas	267
Taxa de comercialização (% ABL)	72%
Investimento bruto à data	R\$ 293 milhões

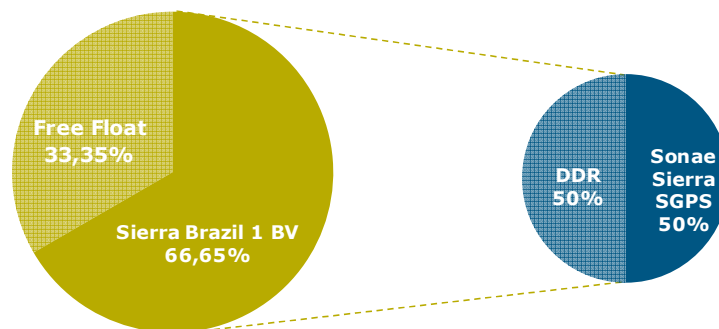
DESEMPENHO DO VALOR DAS AÇÕES

As ações da Sonae Sierra Brasil (BM&FBovespa: SSBR3) encerraram o 1T13 a R\$ 27,85, uma queda LTM de 3,6%. Sobre o mesmo período, o índice Ibovespa teve uma desvalorização de 12,6%.

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.

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.

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.

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)	31/03/2013	31/12/2012	Δ
ATIVO			
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	596.398	681.976	-12,5%
Contas a receber, líquidas	26.944	33.605	-19,8%
Impostos a recuperar	18.280	16.456	11,1%
Despesas antecipadas	191	53	260,4%
Outros créditos	4.107	4.689	-12,4%
Total do ativo circulante	645.920	736.779	-12,3%
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a longo prazo:			
Aplicações financeiras vinculadas	4.620	4.065	13,7%
Contas a receber, líquidas	13.008	12.215	6,5%
Empréstimos aos condomínios	1.794	1.441	24,5%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20.003	20.693	-3,3%
Depósitos Judiciais	10.380	9.950	4,3%
Outros créditos	833	833	0,0%
Total do realizável a longo prazo	50.638	49.197	2,9%
Investimentos	28.456	28.530	-0,3%
Propriedade para investimentos	3.341.434	3.248.095	2,9%
Imobilizado	4.498	3.495	28,7%
Intangível	3.832	3.585	6,9%
Total do ativo não circulante	3.428.858	3.332.902	2,9%
TOTAL DO ATIVO	4.074.778	4.069.681	0,1%

Balanco Patrimonial Consolidado (R\$ mil)	31/03/2013	31/12/2012	Δ
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	50.487	50.659	-0,3%
Debêntures	3.423	14.603	-76,6%
Fornecedores nacionais	29.298	31.460	-6,9%
Impostos a recolher	6.139	65.412	-90,6%
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	10.100	9.755	3,5%
Estrutura técnica	6.744	6.863	-1,7%
Dividendos a pagar	26.748	26.748	0,0%
Outras obrigações	10.451	15.865	-34,1%
Total do passivo circulante	197.732	276.021	-28,4%
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	442.478	378.669	16,9%
Debêntures	307.736	303.449	1,4%
Contas a pagar - compra de ativo	24.353	28.919	-15,8%
Estrutura técnica	21.198	24.101	-12,0%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	374.873	370.641	1,1%
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	9.206	9.439	-2,5%
Provisão para remuneração variável	905	1.200	-24,6%
Total do passivo não circulante	1.180.749	1.116.418	5,8%
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	19.307	-	N/A
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora	2.111.009	2.091.702	0,9%
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora e adiantamento para futuro aumento de capital	2.111.009	2.091.702	0,9%
Participações não controladoras	585.288	585.540	0,0%
Total do patrimônio líquido	2.696.297	2.677.242	0,7%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.074.778	4.069.681	0,1%

Demonstrações do Resultado Consolidado			
(R\$ mil, exceto o lucro líquido por ação)			
	1T13	1T12	Δ
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	64.740	56.626	14,3%
CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(11.840)	(9.598)	23,4%
LUCRO BRUTO	52.900	47.028	12,5%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	(4.657)	(5.451)	-14,6%
Serviços Externos	(1.881)	(2.174)	-13,5%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(363)	(446)	-18,6%
Outras Administrativas	(1.755)	(2.392)	-26,6%
Depreciações e amortizações	(658)	(439)	49,9%
Tributárias	(1.069)	(858)	24,6%
Equivalência patrimonial	726	862	-15,8%
Varição do valor justo de propriedades para investimento	0	0	N/A
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	1.257	(439)	N/A
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	(3.743)	(5.886)	-36,4%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	49.157	41.142	19,5%
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(6.665)	2.520	N/A
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	42.492	43.662	-2,7%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Correntes	(6.742)	(9.846)	-31,5%
Diferidos	(4.922)	(1.481)	232,3%
Total	(11.664)	(11.327)	3,0%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	30.828	32.335	-4,7%
LUCRO ATRIBUÍVEL A:			
Proprietários da controladora	19.307	22.046	-12,4%
Participações não controladoras	11.521	10.289	12,0%
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$	0,25	0,29	-12,4%

Demonstrações de Fluxo de Caixa (R\$ mil)	Para período de três meses findo em	
	31/03/2013	31/03/2012
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do exercício	30.828	32.335
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	658	439
Valor residual do ativo imobilizado vendido	90	-
Custo residual dos ativos imobilizados baixados	-	325
Receita de aluguel a faturar	(841)	(331)
Provisão (reversão) para créditos de liquidação duvidosa	363	446
Provisão (reversão) para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	(421)	189
Atualização monetária sobre provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	205	189
Provisão para remuneração variável	538	585
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.922	1.481
Imposto de renda e contribuição social	6.742	9.846
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	17.676	10.781
Equivalência patrimonial	(726)	(862)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:		
Contas a receber	6.346	3.020
Empréstimos aos condomínios	(353)	21
Impostos a recuperar	(1.824)	2.208
Adiantamentos a fornecedores	-	(36)
Despesas antecipadas	(138)	357
Depósitos judiciais	(430)	(6.165)
Outros	582	1.865
Aumento (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores nacionais	(8.006)	(2.125)
Impostos a recolher	(3.805)	(5.893)
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	(488)	103
Estrutura técnica	(3.022)	2.110
Pagamento de contingências	(17)	-
Outras obrigações	(5.594)	4.741
Caixa (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	43.285	55.629
Juros pagos	(26.884)	(7.426)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(62.210)	(4.405)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(45.809)	43.798
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aplicações financeiras vinculadas	(555)	(479)
Aquisição ou construção de propriedades de investimento	(83.929)	(44.929)
Aquisição de imobilizado	(1.338)	(149)
Aumento de intangível	(480)	(667)
Aumento de capital em controladas e coligada	-	-
Recebimentos pela venda de propriedades para investimento	-	11.514
Dividendos recebidos	800	448
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(85.502)	(34.262)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Debêntures emitidas	-	300.000
Gastos com emissão de debêntures	-	(6.627)
Captação de empréstimos e financiamentos	71.825	55.578
Empréstimos e financiamentos pagos - principal	(9.069)	(2.338)
Pagamento de contas a pagar - compra de ativo	(4.566)	(4.566)
Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliários - minoritários	(12.457)	(11.215)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	45.733	330.832
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(85.578)	340.368
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No fim do exercício	596.398	731.286
No início do exercício	681.976	390.918
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(85.578)	340.368

Demonstrações do Resultado Consolidado Pro-forma (considerando 51% do PDP)						
(R\$ mil)	1T13			1T12	Δ	
	SSB Consolidado (100% PDP)	49% PDP	SSB Consolidado (51% PDP)			
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	64.740	11.891	52.849	45.098	17,2%	
CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(11.840)	(416)	(11.424)	(8.511)	34,2%	
LUCRO BRUTO	52.900	11.474	41.426	36.587	13,2%	
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS						
Gerais e administrativas	(4.657)	(124)	(4.533)	(5.050)	-10,2%	
Serviços Externos	(1.881)	(43)	(1.838)	(2.154)	-14,7%	
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(363)	(63)	(300)	(432)	-30,6%	
Outras Administrativas	(1.755)	(18)	(1.737)	(2.026)	-14,2%	
Depreciações e amortizações	(658)	0	(658)	(439)	49,9%	
Tributárias	(1.069)	(3)	(1.066)	(838)	27,3%	
Equivalência patrimonial	726	0	726	862	-15,8%	
Varição do valor justo de propriedades para investimento	0	0	(0)	0	N/A	
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	1.257	(2)	1.259	(482)	N/A	
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	(3.743)	(128)	(3.615)	(5.507)	-34,4%	
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	49.157	11.346	37.811	31.080	21,7%	
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(6.665)	175	(6.840)	2.292	N/A	
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	42.492	11.521	30.971	33.372	-7,2%	
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL						
Correntes	(6.742)	(0)	(6.742)	(9.846)	-31,5%	
Diferidos	(4.922)	0	(4.922)	(1.481)	232,4%	
Total	(11.664)	(0)	(11.664)	(11.326)	3,0%	
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	30.828	11.521	19.307	22.045	-12,4%	