



Relações com Investidores

Carlos Alberto Correa

Diretor de Relações com
Investidores

Murilo Hyai

Gerente de Relações com
Investidores

Eduardo Pinotti de Oliveira

Analista de Relações com
Investidores

Website:

www.sonaesierrabrasil.com.br/ri

Email:

ribrasil@sonaesierra.com

Tel:

+55 (11) 3371-4188

TELECONFERÊNCIAS 2T11**Português**

11 de agosto de 2011

9h00 (horário de Brasília)

8h00 (horário de Nova York)

Tel: (55 11) 2188-0155

Código: Sonae Sierra Brasil

Inglês

11 de agosto de 2011

10h30 (horário de Brasília)

9h30 am (horário de Nova York)

Tel: (1 412) 317-6776

Código: Sonae Sierra Brasil

SONAE SIERRA BRASIL ANUNCIA EBITDA AJUSTADO DE R\$40,7 MILHÕES NO 2T11, UM AUMENTO DE 17,6% EM RELAÇÃO AO 2T10

São Paulo, 10 de agosto de 2011 – A Sonae Sierra Brasil S.A. (BM&FBovespa: SSBR3), uma das maiores incorporadoras, proprietárias e administradoras de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do segundo trimestre de 2011 (2T11).

Destaques

- A receita líquida aumentou 17,2%, totalizando R\$53,2 milhões no 2T11, em comparação a R\$45,4 milhões em 2T10.
- O EBITDA ajustado totalizou R\$40,7 milhões no 2T11, um aumento de 17,6% em relação ao 2T10. A margem EBITDA ajustada alcançou 76,5% no 2T11.
- O FFO ajustado totalizou R\$44,4 milhões, um aumento de 29,4% em relação ao 2T10. A margem FFO ajustado alcançou 83,5% no 2T11.
- O NOI subiu 15,2% no 2T11, atingindo R\$50,9 milhões.
- O aluguel nas mesmas lojas (SSR) atingiu um forte crescimento de dois dígitos (12,7%) no 2T11 e as vendas nas mesmas lojas (SSS) aumentaram 9,8%.
- O lucro líquido total atribuível aos acionistas da Companhia aumentou 87,1% para R\$59,2 milhões no 2T11, contra R\$31,6 milhões no mesmo período de 2010.
- A Companhia conseguiu um financiamento de R\$200 milhões para a construção do Passeio das Águas Shopping em Goiânia, à taxa de TR+11% e prazo de amortização de 144 meses.



Indicadores Financeiros						
(R\$ milhões)	2T11	2T10	Var. %	1S11	1S10	Var. %
Receita Líquida	53,2	45,4	17,2%	102,9	87,7	17,3%
EBITDA	40,7	33,0	23,3%	78,7	64,6	21,8%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>76,5%</i>	<i>72,7%</i>	<i>+382 bps</i>	<i>76,5%</i>	<i>73,7%</i>	<i>+282 bps</i>
EBITDA Ajustado	40,7	34,6	17,6%	78,7	66,6	18,2%
<i>Margem EBITDA Ajustado</i>	<i>76,5%</i>	<i>76,2%</i>	<i>+30 bps</i>	<i>76,5%</i>	<i>75,9%</i>	<i>+54 bps</i>
FFO	44,4	32,7	35,8%	78,8	62,0	27,1%
<i>Margem FFO</i>	<i>83,5%</i>	<i>72,0%</i>	<i>+1.147 bps</i>	<i>76,6%</i>	<i>70,7%</i>	<i>+588 bps</i>
FFO Ajustado	44,4	34,3	29,4%	78,8	64,0	23,1%
<i>Margem FFO Ajustado</i>	<i>83,5%</i>	<i>75,6%</i>	<i>+795 bps</i>	<i>76,6%</i>	<i>73,0%</i>	<i>+360 bps</i>
NOI	50,9	44,2	15,2%	98,6	83,2	18,5%
<i>Margem NOI</i>	<i>95,7%</i>	<i>97,4%</i>	<i>-168 bps</i>	<i>95,8%</i>	<i>94,9%</i>	<i>+94 bps</i>

Indicadores Operacionais						
	2T11	2T10	Var. %	1S11	1S10	Var. %
ABL Total (mil m ²)	349,2	342,4	2,0%	349,2	342,4	2,0%
ABL Própria (mil m ²)	202,8	199,5	1,7%	202,8	199,5	1,7%
Número de Shoppings	10	10	0,0%	10	10	0,0%
Vendas (R\$ milhões)	934,1	831,2	12,4%	1.774,8	1.575,0	12,7%
Vendas/m ² (méd. mensal)	939,5	849,6	10,6%	887,6	807,3	9,9%
Ocupação	97,5%	98,5%	-100 bps	97,5%	98,5%	-100 bps
Custo de Ocupação (% Vendas)	9,1%	9,1%	0 bps	9,5%	9,5%	0 bps
SSS/m ²	949,7	864,9	9,8%	912,6	829,7	10,0%
SSS/m ² - Satélites	1.450,3	1.289,6	12,5%	1.371,2	1.217,9	12,6%
SSS/m ² - Âncoras	754,6	712,5	5,9%	723,4	678,7	6,6%
SSS/m ² - Lazer	205,0	170,6	20,2%	206,1	181,8	13,3%
SSR/m ²	53,2	47,2	12,7%	52,4	46,4	12,9%
SSR/m ² - Satélites	102,7	91,0	12,9%	101,1	89,0	13,6%
SSR/m ² - Âncoras	20,6	18,9	9,6%	20,5	18,6	10,1%
SSR/m ² - Lazer	19,3	15,2	26,8%	18,6	16,3	13,9%
Pagamentos em Atraso (25 dias)	2,3%	2,4%	-5 bps	2,3%	3,0%	-72 bps



COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Sonae Sierra Brasil manteve sua forte trajetória de crescimento no 2T11, conforme mostram nossos indicadores operacionais e financeiros.

Novamente, nosso aluguel nas mesmas lojas atingiu um forte crescimento de dois dígitos (12,7%) em relação ao 2T10. Nossas vendas nas mesmas lojas subiram 9,8% no 2T11 e as vendas em nossos shopping centers totalizaram R\$934,1 milhões, um aumento de 12,4% em relação ao mesmo período do ano passado.

A receita líquida consolidada da Companhia totalizou R\$53,2 milhões, um acréscimo de 17,2% em relação ao 2T10, enquanto o EBITDA ajustado consolidado aumentou 17,6% em relação ao mesmo período do ano passado, totalizando R\$40,7 milhões, com a margem EBITDA ajustada de 76,5% no 2T11, comparado a 72,7% no 2T10. O FFO ajustado consolidado totalizou R\$44,4 milhões no 2T11, um aumento significativo de 29,4% em relação ao 2T10, acompanhado de uma margem de 83,5% da receita líquida, contra 75,6% no 2T10. Continuamos a nos beneficiar do bom desempenho do nosso portfólio, com baixos níveis de vacância e fortes reajustes nos aluguéis, bem como da maturação de nossos shopping centers, especialmente o Manauara Shopping em Manaus, e do crescimento das receitas de estacionamento. O lucro líquido atribuível aos acionistas atingiu R\$59,2 milhões no trimestre, contra R\$31,6 milhões no mesmo período do ano passado. Esse aumento deve-se principalmente ao desempenho positivo do nosso portfólio e aos ganhos de avaliação em propriedades para investimento no 2T11.

Em termos de desenvolvimento de novos projetos e expansões, a Companhia continua a executar os planos anunciados anteriormente, com a construção do Uberlândia Shopping em Uberlândia (MG) e do Boulevard Londrina Shopping em Londrina (PR) e as expansões do Shopping Metrópole em São Bernardo do Campo (SP) e Shopping Campo Limpo em São Paulo (SP).

Em julho, a Sonae Sierra Brasil conseguiu um empréstimo de até R\$200 milhões a uma taxa de TR+11% a.a. e prazo de 144 meses, um importante passo para o início da constru o do Passeio das  guas Shopping em Goiânia (GO), que será um de nossos maiores ativos após a sua inaugura o. Esperamos que a constru o deste projeto seja iniciada no 3T11.

Continuamos confiantes em nossa estratégia de crescimento centrada principalmente em desenvolver shopping centers dominantes, essencialmente focados na classe média.

A Administra o

DESTAQUES FINANCEIROS

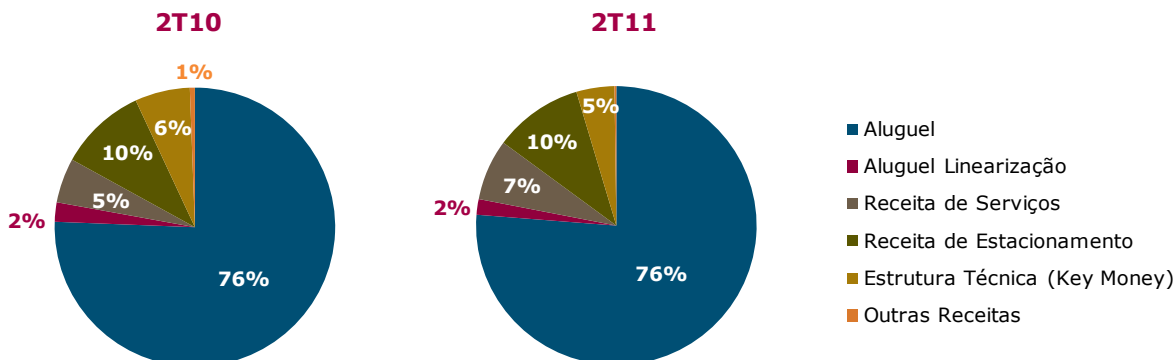
Demonstrações Financeiras Consolidadas

As informações financeiras e operacionais abaixo são baseadas nas demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* – IASB, e correspondem à comparação dos resultados obtidos no 2T11 com o mesmo período do ano anterior, também ajustado ao novo padrão contábil. Portanto, as demonstrações financeiras consolidadas incluem 100% dos resultados do Parque D. Pedro Shopping (apesar de a Sonae Sierra Brasil deter uma participação de 51% no empreendimento).

Receita Bruta

A receita bruta da Sonae Sierra Brasil totalizou R\$57,3 milhões no 2T11, um aumento de 17,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. O incremento na receita foi impulsionado pelo crescimento na receita de aluguel, que totalizou R\$44,7 milhões no 2T11, um aumento de 17,7% em relação ao 2T10 devido à combinação de fortes *leasing spreads*, ajustes de inflação e baixa vacância. Outro destaque foi o aumento significativo na receita de estacionamento, que totalizou R\$5,8 milhões no 2T11, 19,5% acima do valor registrado no mesmo período do no passado. A receita de serviços aumentou para R\$4,1 milhões no 2T11, contra R\$2,5 milhões no 2T10, um aumento de 60,7% devido principalmente a receitas mais altas de taxas de corretagem e administração.

Composição da Receita Bruta



Receita Bruta (R\$ mil)	2T11	2T10	Var. %	1S11	1S10	Var. %
Aluguel	43.692	36.905	18,4%	85.034	71.895	18,3%
Aluguel Linearização	1.044	1.094	-4,6%	1.993	2.417	-17,6%
Receita de Serviços	4.057	2.525	60,7%	8.090	6.978	15,9%
Receita de Estacionamento	5.882	4.922	19,5%	11.492	7.696	49,3%
Estrutura Técnica (Key Money)	2.523	3.096	-18,5%	4.921	5.818	-15,4%
Outras Receitas	120	275	-56,3%	445	307	45,0%
Total	57.318	48.817	17,4%	111.975	95.111	17,7%

Custos e Despesas

Os custos e despesas totalizaram R\$12,8 milhões no 2T11, uma queda de 11,1% em relação ao 2T10. Esta queda refere-se, principalmente à redução nos gastos com serviços de terceiros que caíram 60,7%, de R\$5,2 milhões no 2T10 para R\$2,0 milhões no 2T11, devido a gastos incorridos no 2T10 com consultorias e auditorias para preparação da empresa para o processo de abertura de capital.

Aproximadamente 56,7% dos custos e despesas no 2T11 foram representados por custos com pessoal, que totalizaram R\$7,3 milhões, um aumento de 43,8% em relação ao mesmo período no ano passado. O aumento em despesas com pessoal pode ser atribuído a: (i) aumento dos custos operacionais e pré-operacionais, no valor de R\$1,4 milhão (R\$0,4 milhão no 2T10), relativo ao pagamento de comissões de corretagem, refletindo maiores atividades de *leasing*, e (ii) ao impacto do dissídio coletivo anual de 2010 e 2011. É importante destacar que o dissídio coletivo de 2010 foi realizado em julho de 2010, retroativo a maio de 2010, e em 2011 foi realizado em maio, o que amplia a diferença do 2T10 para o 2T11.

Os custos e despesas totais também foram impactados pelas variações nas provisões para devedores duvidosos, que apresenta saldo líquido da constituição (reversão) de R\$248 mil no 2T11, contra uma despesa de R\$149 mil no 2T10.

Em contrapartida, continuamos a ver baixos custos de ocupação. No 2T11, os custos de ocupação totalizaram R\$960 mil, uma queda de 12,0% em relação ao 2T10.



Custos e Despesas (R\$ mil)	2T11	2T10	Var. %	1S11	1S10	Var. %
Depreciações e amortizações	359	260	38,1%	762	535	42,4%
Pessoal	7.263	5.052	43,8%	12.886	9.881	30,4%
Serviços de terceiros	2.026	5.160	-60,7%	4.158	6.882	-39,6%
Custo de ocupação (lojas vagas)	960	1.091	-12,0%	1.825	2.243	-18,6%
Custos de acordos contratuais com lojistas	275	137	100,7%	611	575	6,3%
Constituição (reversão) da provisão para créditos de liquidação duvidosa	(248)	149	n/a	332	(233)	n/a
Aluguel	716	699	2,4%	1.341	1.269	5,7%
Viagens	389	336	15,8%	613	593	3,4%
Outros	1.080	1.532	-29,5%	2.905	3.665	-20,7%
Total	12.820	14.416	-11,1%	25.433	25.410	0,1%
Classificado como:						
Custos dos aluguéis e dos serviços prestados	8.742	7.355	18,9%	18.203	14.857	22,5%
Despesas operacionais	4.078	7.061	-42,2%	7.230	10.553	-31,5%
	12.820	14.416	-11,1%	25.433	25.410	0,1%

Variações no Valor Justo de Propriedades para Investimento

A Sonae Sierra Brasil adotou os padrões contábeis de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) e a Companhia avalia suas propriedades para investimento pelo valor justo de mercado. Portanto, os ganhos e as perdas resultantes de mudanças no valor justo de mercado de propriedades são registrados na conta Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento, que totalizou R\$71,7 milhões no 2T11, contra R\$23,7 milhões no 2T10. O aumento reflete a melhor avaliação do portfólio, considerando o crescimento do NOI e o desempenho positivo dos indicadores operacionais.

Resultado Financeiro Líquido

O resultado financeiro líquido consolidado no 2T11 foi uma receita financeira líquida de R\$7,8 milhões, 195,1% maior que no 2T10. Os juros sobre as aplicações financeiras tiveram um aumento substancial de 889,1% para R\$11,5 milhões no 2T11, principalmente devido aos juros sobre aplicações dos recursos líquidos do IPO.



Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	2T11	2T10	Var. %	1S11	1S10	Var. %
Receitas financeiras:						
Juros de aplicações financeiras	11.520	1.153	899,1%	17.431	2.419	620,6%
Juros sobre operações de mútuo	-	172	n/a	-	172	n/a
Juros ativos	391	153	155,6%	557	368	51,4%
Variações monetárias e cambiais	-	6.298	n/a	-	9.737	n/a
Outras	420	(257)	n/a	1.001	308	225,0%
Total	12.331	7.519	64,0%	18.989	13.004	46,0%
Despesas financeiras:						
Juros de empréstimos e financiamentos	(4.478)	(4.226)	6,0%	(8.764)	(8.693)	0,8%
Juros sobre operações de mútuo	-	(544)	n/a	(400)	(1.776)	-77,5%
Variações monetárias e cambiais	54	-	n/a	(2.034)	-	n/a
Outras	(117)	(109)	7,3%	(116)	(260)	-55,4%
Total	(4.541)	(4.879)	-6,9%	(11.314)	(10.729)	5,5%
Resultado Financeiro Total – Líquido	7.790	2.640	195,1%	7.675	2.275	237,3%

Lucro Líquido

O lucro líquido foi de R\$90,8 milhões no 2T11, um aumento de 93,7% em relação ao 2T10, significativamente influenciado pela Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento, que totalizou R\$71,7 milhões no 2T11, 203,0% acima do 2T10. O aumento da Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento foi devido principalmente à melhor avaliação dos nossos shoppings, considerando o forte desempenho do portfólio.

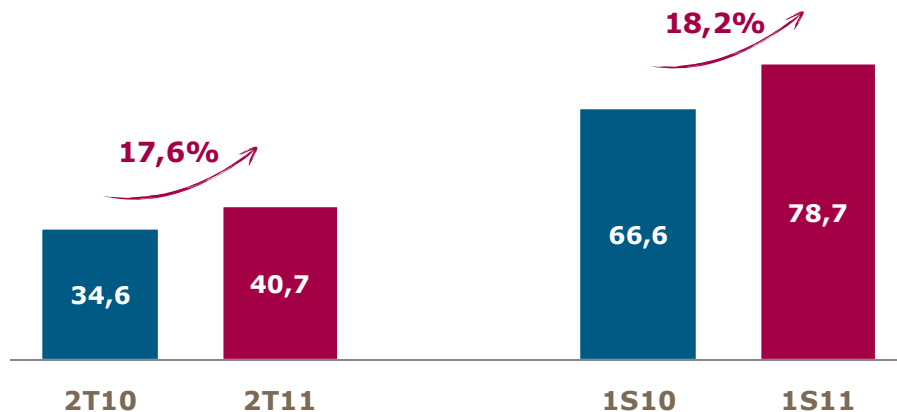
Resultado Operacional Líquido (NOI)

O NOI consolidado totalizou R\$50,9 milhões no 2T11, um aumento de 15,2% em relação ao 2T10, refletindo, conforme mencionado acima, o desempenho positivo geral do portfólio.

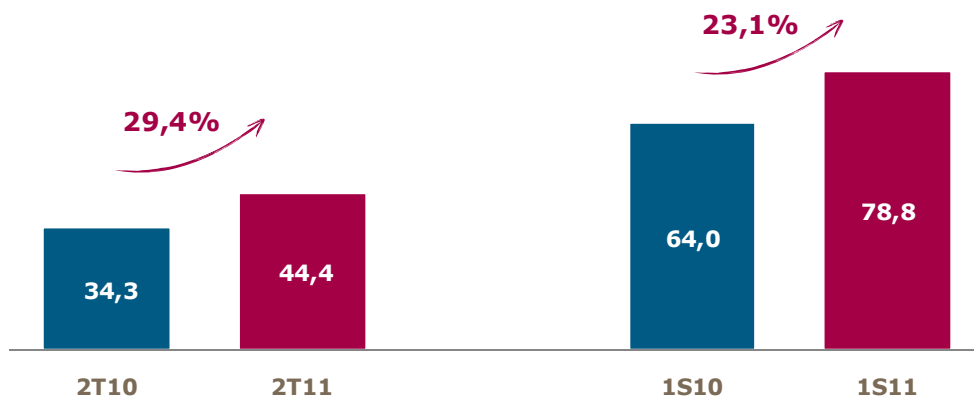
Net Operating Income - NOI (R\$ milhões)	2T11	2T10	Var. %	1S11	1S10	Var. %
Aluguel	44,9	38,3	17,2%	87,5	74,6	17,3%
Estrutura Técnica (Key Money)	2,5	3,1	-19,4%	4,9	5,8	-15,5%
Receita de Estacionamento	5,9	4,9	20,4%	11,5	7,7	49,4%
Total Receitas	53,3	46,3	15,1%	103,9	88,1	17,9%
(-) Custos operacionais	(2,4)	(2,0)	20,0%	(5,3)	(5,0)	6,0%
NOI	50,9	44,3	15,2%	98,6	83,1	18,7%

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado totalizou R\$40,7 milhões no 2T11, um aumento de 17,6% em relação ao 2T10. A margem EBITDA ajustada atingiu 76,5% no 2T11.

**EBITDA Ajustado (R\$ milhões)****Fluxo de Caixa Operacional (FFO)**

O FFO ajustado totalizou R\$44,4 milhões no 2T11, um aumento de 29,4% em relação ao 2T10, com uma margem de 83,5% em relação à receita líquida.

FFO Ajustado (R\$ milhões)



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

Reconciliação do EBITDA Ajustado e FFO Ajustado						
(R\$ milhões)	2T11	2T10	Var. %	1S11	1S10	Var. %
Receita Líquida	53,2	45,4	17,2%	102,9	87,7	17,3%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	113,4	57,3	97,9%	222,9	104,0	114,3%
Depreciação e amortização	0,4	0,3	33,3%	0,8	0,5	60,0%
Ganho com valor justo de propriedades para investimentos	(73,0)	(24,6)	196,7%	(145,0)	(39,9)	263,4%
EBITDA	40,7	33,0	23,3%	78,7	64,6	21,8%
Despesas não recorrentes	-	1,6	-	-	2,0	-
EBITDA ajustado	40,7	34,6	17,6%	78,7	66,6	18,2%
EBTIDA Margem	76,5%	72,7%	+382 bps	76,5%	73,7%	+385 bps
EBTIDA ajustado Margem	76,5%	76,2%	+30 bps	76,5%	75,9%	+162 bps
EBITDA	40,7	33,0	23,3%	78,7	64,6	21,8%
Resultado financeiro líquido	7,8	2,6	200,0%	7,7	2,3	234,8%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(4,1)	(3,0)	36,7%	(7,5)	(4,9)	53,1%
FFO	44,4	32,7	35,8%	78,8	62,0	27,1%
Despesas não recorrentes	-	1,6	-	-	2,0	-
FFO ajustado	44,4	34,3	29,4%	78,8	64,0	23,1%
FFO Margem	83,5%	72,0%	+1.147 bps	76,6%	70,7%	+683 bps
FFO ajustado Margem	83,5%	75,6%	+795 bps	76,6%	73,0%	+460 bps

Informações Gerenciais

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

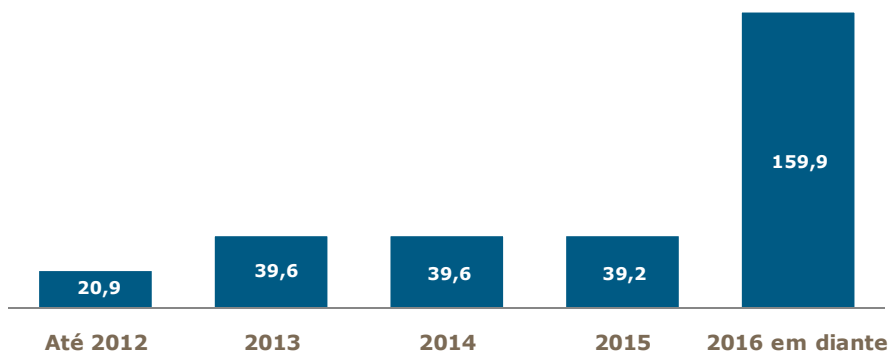
Reconciliação do EBITDA e FFO						
(Considerando 51% do PDP) (R\$ milhões)	2T11	2T10	Var. %	1S11	1S10	Var. %
Receita Líquida	42,0	35,7	17,7%	80,9	68,1	18,8%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	82,0	42,2	94,3%	168,0	73,4	128,9%
Depreciação e amortização	0,4	0,3	33,3%	0,8	0,5	60,0%
Ganho com valor justo de propriedades para investimentos	(51,4)	(18,2)	128,4%	(109,4)	(26,8)	308,2%
EBITDA	30,9	24,3	27,5%	59,4	47,2	25,9%
Despesas não recorrentes	-	1,6	n/a	-	2,0	n/a
EBITDA ajustado	30,9	25,9	19,6%	59,4	49,2	20,7%
EBTIDA Margem	73,7%	68,0%	+571 bps	73,4%	69,3%	+411 bps
EBTIDA ajustado Margem	73,7%	72,5%	+122 bps	73,4%	72,3%	+117 bps
EBITDA	30,9	24,3	27,2%	59,4	47,2	25,9%
Resultado financeiro líquido	7,6	2,6	192,3%	7,2	2,1	242,9%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(4,1)	(3,0)	36,7%	(7,5)	(4,9)	53,1%
FFO	34,4	23,8	44,5%	59,1	44,4	33,1%
Despesas não recorrentes	-	1,6	n/a	-	2,0	n/a
FFO ajustado	34,4	25,4	35,4%	59,1	46,4	27,4%
FFO Margem	82,0%	66,7%	+1.525 bps	73,0%	65,2%	+782 bps
FFO ajustado Margem	82,0%	71,2%	+1.077 bps	73,0%	68,2%	+488 bps

Disponibilidades de Caixa e Endividamento

As disponibilidades, que compreendem caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras, aumentaram R\$44,4 milhões, de R\$413,6 milhões em 31 de março de 2010 para R\$458,0 milhões em 30 de junho de 2011, refletindo principalmente os novos empréstimos contratados para financiar os projetos de Londrina e Metrópole.

A dívida total da Companhia atingiu R\$299,2 milhões no 2T11 e o respectivo cronograma de amortização segue abaixo:

Cronograma de Amortização de Empréstimos Bancários (R\$ milhões)



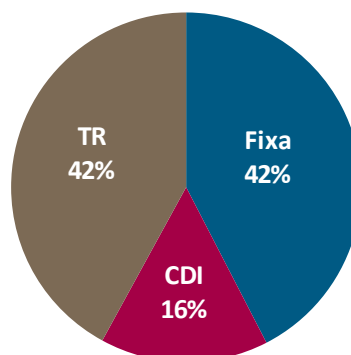
Caixa Líquido Disponível (R\$ milhões)



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

Um total de R\$126,9 milhões, que corresponde a aproximadamente 42% da dívida total da Companhia, está fixado a uma taxa de juros de 8,5% a.a. (10,0% a.a. com um desconto de 15%) relativos a um empréstimo com o Banco da Amazônia (BASA) para a construção do Manauara Shopping, com vencimento final em 12 anos. O perfil do endividamento de acordo com indexador de taxa de juros no fim do 2T11 era conforme abaixo:

Perfil do Endividamento



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

Em julho, a Companhia contratou com o Banco Santander (Brasil) S.A, um empréstimo para financiar a construção do Passeio das Águas Shopping em Goiânia, no estado de Goiás, no valor de até R\$200 milhões. O empréstimo tem um prazo de 12 anos (144 meses), incluindo 30 meses de carência para pagamentos do principal e dos juros e 114 meses de amortização. O custo do financiamento é a TR + 11,0% a.a.

DESEMPENHO DE VENDAS DOS SHOPPING CENTERS

As vendas nos dez shoppings em operação de nosso portfólio totalizaram R\$934,1 milhões no 2T11, um aumento de 12,4% em relação ao 2T10. Considerando a participação correspondente da Companhia em cada um dos dez shoppings (incluindo 20% do Campo Limpo Shopping e 100% do Parque D. Pedro Shopping), as vendas atingiram R\$685,3 milhões no 2T11, um aumento de 13,7% em relação ao 2T10.

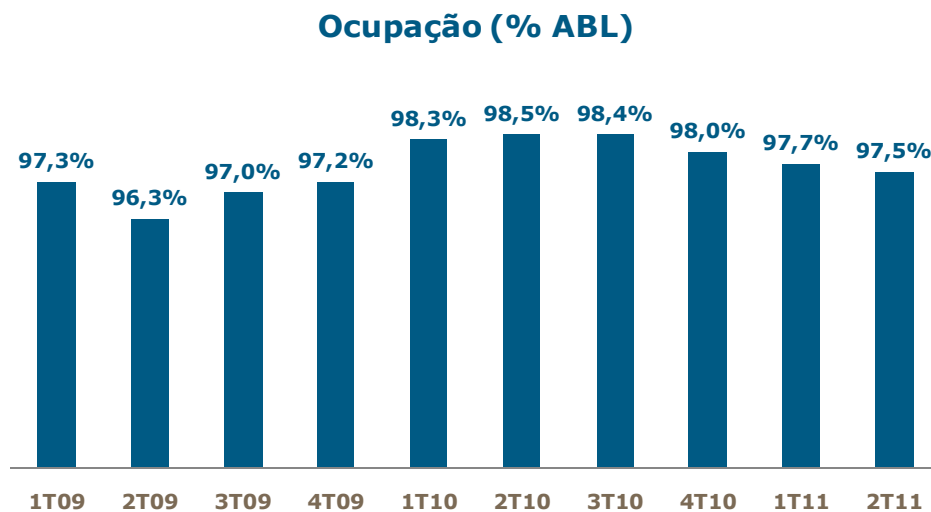
Os shoppings que apresentaram o melhor desempenho no 2T11 em termos de crescimento de vendas foram o Manauara Shopping, Shopping Penha, Franca

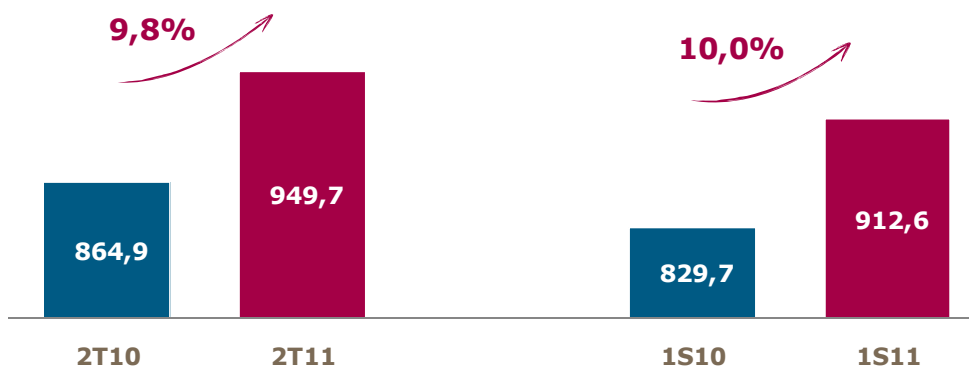
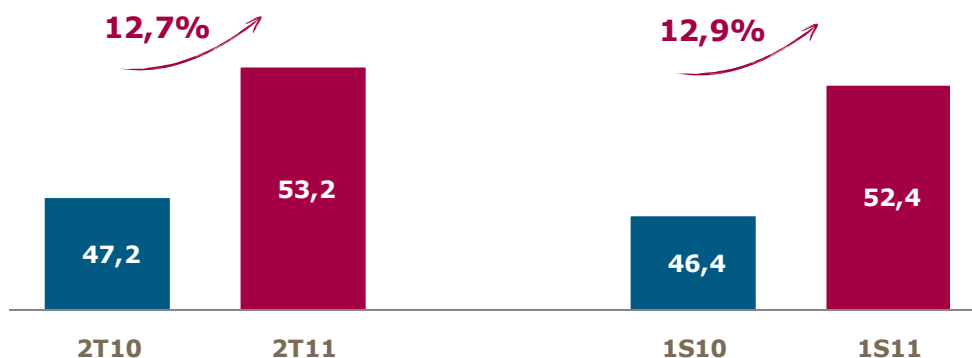
Shopping e Tivoli Shopping, com aumentos de 24,3%, 17,3%, 16,3% e 16,3%, respectivamente, nas vendas. O crescimento robusto registrado pelo Manauara Shopping pode ser atribuído principalmente ao acelerado processo de maturação, enquanto o Shopping Penha, o Franca Shopping e o Tivoli Shopping foram impactados positivamente pela melhora no desempenho e aumento de suas taxas de ocupação.

DESTAQUES OPERACIONAIS

Os indicadores operacionais da Sonae Sierra Brasil no 2T11 mantiveram a tendência de crescimento dos trimestres anteriores. A taxa de ocupação em nossos shoppings foi de 97,5% da ABL no 2T11, enquanto o aluguel nas mesmas lojas (SSR) novamente atingiu um crescimento de dois dígitos, com um aumento significativo de 12,7% em relação ao 2T10, e as vendas nas mesmas lojas (SSS) registraram um crescimento de 9,8% em relação ao mesmo período no ano passado, com aumento de 20,2% nas vendas nas mesmas lojas na área de lazer.

Taxa de Ocupação



**Vendas nas Mesmas Lojas e Aluguel nas Mesmas Lojas (em R\$)****SSS/m²****SSR/m²****DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS**

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

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

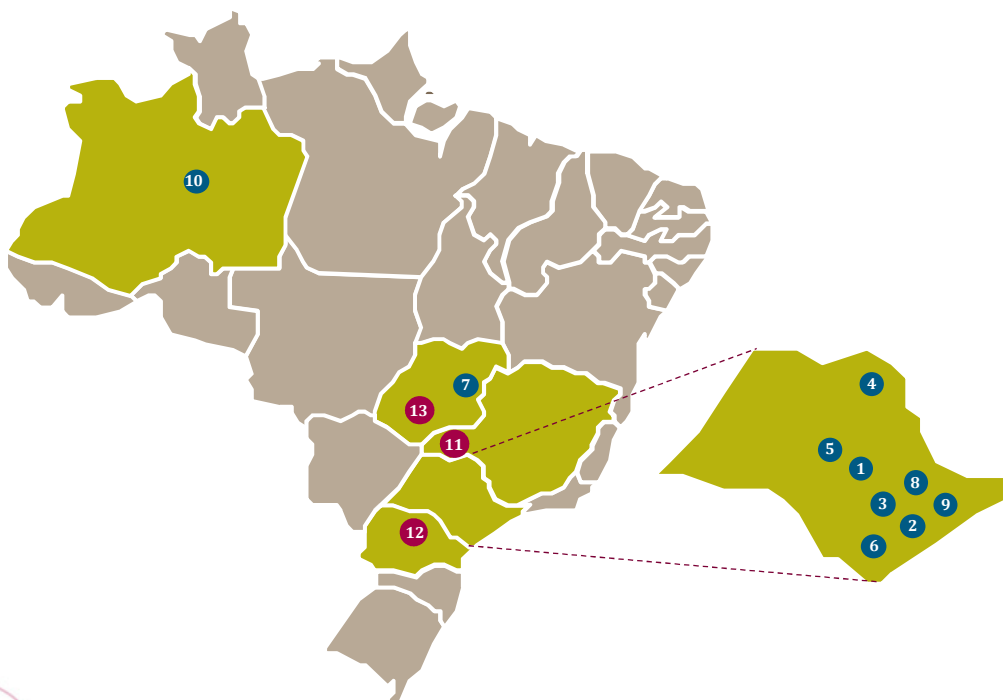


Detemos o controle da maioria dos shopping centers do nosso portfólio e administramos todos eles. Em 30 de junho de 2011, tínhamos uma participação média ponderada de 58,0% nos dez shopping centers em operação, representando 202,7 mil m² de ABL própria e controle de seis dos dez shopping centers.

NOSSO PORTFÓLIO

Nosso portfólio compreende dez shopping centers em operação. Além disso, estamos desenvolvendo três novos shopping centers em três grandes cidades do Brasil: (i) Uberlândia, a segunda cidade mais populosa do estado de Minas Gerais; (ii) Londrina, a segunda maior cidade no estado do Paraná; e (iii) Goiânia, a capital de Goiás. Essas três cidades são importantes centros dos setores de agronegócio e serviços e têm registrado forte crescimento demográfico e econômico. A escolha dessas cidades para o desenvolvimento de novos shopping centers se enquadra em nossa estratégia de crescimento por meio de shopping centers potencialmente dominantes em seus mercados de atuação, com renda per capita e densidade populacional que atendem às nossas exigências. Estimamos que a ABL combinada desses três shopping centers seja de aproximadamente 169,5 mil m².

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





Shopping Centers em Operação			ABL		ABL Própria	Índice de ocupação	
	Cidade	Estado	Lojas	(mil m ²)	Participação	(mil m ²)	por área (%)
1	Parque D. Pedro	Campinas	405	121,0	51,0%	61,7	94,9%
2	Boavista Shopping	São Paulo	148	16,0	100,0%	16,0	98,1%
3	Penha Shopping	São Paulo	197	29,6	73,2%	21,7	97,8%
4	Franca Shopping	Franca	103	18,1	67,4%	12,2	99,4%
5	Tivoli Shopping	Santa Barbara d'Oeste	146	22,1	30,0%	6,6	97,5%
6	Metrópole Shopping*	São Bernardo do Campo	148	23,9	100,0%	23,9	100,0%
7	Pátio Brasil	Brasília	234	28,8	10,4%	3,0	98,7%
8	Plaza Sul Shopping	São Paulo	218	23,0	30,0%	6,9	100,0%
9	Campo Limpo Shopping	São Paulo	127	19,9	20,0%	4,0	99,1%
10	Manauara Shopping	Manaus	233	46,8	100,0%	46,8	99,3%
Total			1.959	349,2	58,1%	202,8	97,5%

* Inclui área de 5.161 m² atualmente reservada para expansão do shopping

Projetos em Desenvolvimento			ABL	Participação	Inauguração Prevista
	Cidade	Estado	(mil)		
11	Uberlândia Shopping	Uberlândia	43,6	100,0%	1ºS 2012
12	Boulevard Londrina	Londrina	47,8	84,5%	2ºS 2012
13	Passeio das Águas	Goiânia	78,1	100,0%	2013
Total			169,5	95,6%	

NOSSA ESTRATÉGIA

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

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

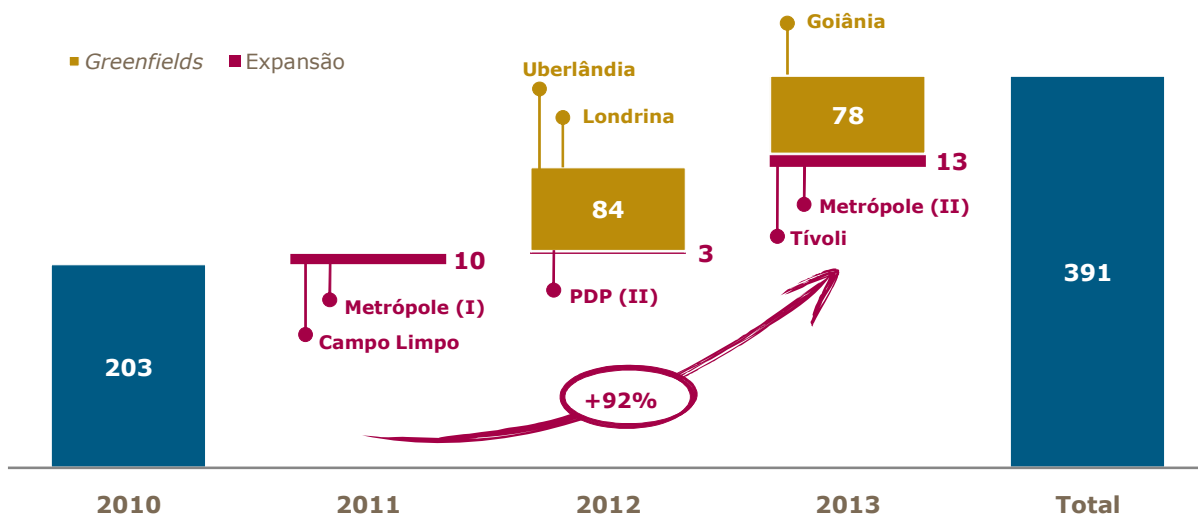
Aquisição de participações adicionais em propriedades. Planejamos analisar aquisições seletivas a preços razoáveis de participações adicionais nos shopping centers que já fazem parte do nosso portfólio. Em paralelo, e sempre que surgirem oportunidades que se enquadrem na nossa estratégia, analisaremos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



PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

A Sonae Sierra Brasil possui atualmente oito projetos em desenvolvimento, sendo três projetos *greenfield* e cinco expansões, os quais devem aumentar nossa ABL própria em aproximadamente 92% para 391 mil m² até 2013. Vale notar que esse crescimento substancial inclui somente aqueles projetos que já estão em nosso *pipeline* não contemplando projetos futuros que ainda não foram anunciados.

Crescimento da ABL própria (em milhares de m²)



NOVOS PROJETOS (GREENFIELD)

A estratégia da Sonae Sierra Brasil   desenvolver projetos *greenfield* que tenham potencial para se tornar os shopping centers dominantes em suas regiões. Diante desta estratégia, temos três novos projetos em nossa carteira. O Uberlândia Shopping e o Boulevard Londrina Shopping já se encontram em constru o e a constru o do Passeio das  guas Shopping (em Goiânia) está prevista para iniciar no 3T11.



Uberlândia Shopping: Localizado em Uberlândia, no estado de Minas Gerais, sua construção teve início em fevereiro de 2010. Aproximadamente 88% da ABL estava locada em 30 de junho de 2011.



Uberlândia Shopping	
Cidade	Uberlândia
Estado	MG
Inauguração Prevista	1T12
ABL (mil m ²)	43,6
Participação SSB	100%
ABL Comprometida	88%
Capex Incorrido (R\$ MM)	119,2

Obras do Uberlândia Shopping



Obras do Uberlândia Shopping



Obras do Uberlândia Shopping



Ilustração do Projeto do Uberlândia Shopping





Boulevard Londrina Shopping: Localizado em Londrina, segunda maior cidade do estado do Paraná, o Boulevard Londrina Shopping teve sua construção iniciada em setembro de 2010. Aproximadamente 71% da ABL encontrava-se negociada com lojistas em 30 de junho de 2011.



Obras do Projeto do Boulevard Londrina

Boulevard Londrina Shopping

Cidade	Londrina
Estado	PR
Inauguração Prevista	2S12
ABL (mil m ²)	47,8
Participação SSB	84,5%
ABL Comprometida	71%
Capex Incorrido (R\$ MM)	78,3



Ilustração do Projeto do Boulevard Londrina

Passeio das Águas Shopping: A construção do Passeio das Águas Shopping, localizado na capital e principal cidade do estado de Goiás, está prevista para ter início no 3T11. Em julho de 2011, a Sonae Sierra Brasil conseguiu um empréstimo para financiar até R\$200 milhões dos custos de construção desse projeto.



Ilustração do Projeto do Passeio das Águas

Passeio das Águas Shopping

Cidade	Goiânia
Estado	GO
Inauguração Prevista	2013
ABL (mil m ²)	78,1
Participação SSB	100%
ABL Comprometida	24%
Capex Incorrido (R\$ MM)	48,6

EXPANSÕES**Expansão e Reforma do Shopping Metrópole – Fase I**

Estamos reformando e expandindo o Shopping Metrópole em virtude do crescente fluxo de visitantes, que esperamos que aumente ainda mais com a constru o em curso, por outras empresas, de diversas torres comerciais e residenciais de alto padrão na área vizinha ao Shopping Center. Em 30 de junho de 2011, aproximadamente 99% da nova área, que corresponde a aproximadamente 8,7 mil m² de ABL, já estava negociada com lojistas. A inaugura o está prevista para novembro de 2011.



Ilustra o do Projeto do Metrópole



Obras de Reforma e Expansão do Metrópole

Expansão do Campo Limpo

No começo de 2011, a Companhia também deu início   constru o da expansão do Shopping Campo Limpo. O forte desempenho deste shopping center foi alavancado pelo aumento do consumo das classes mais baixas. A expansão irá adicionar 2,5 mil m² de ABL, sendo que aproximadamente 95% dessa área já se encontrava negociada com lojistas ao final do 2T11. A inaugura o está prevista para setembro de 2011.



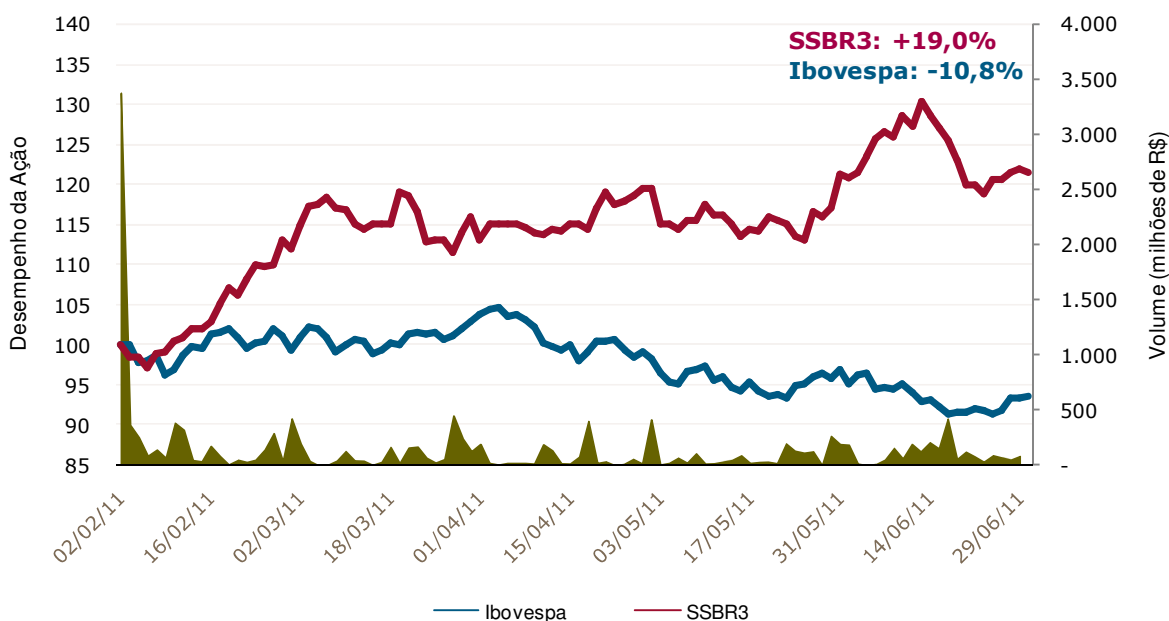
Obras de Expansão do Campo Limpo



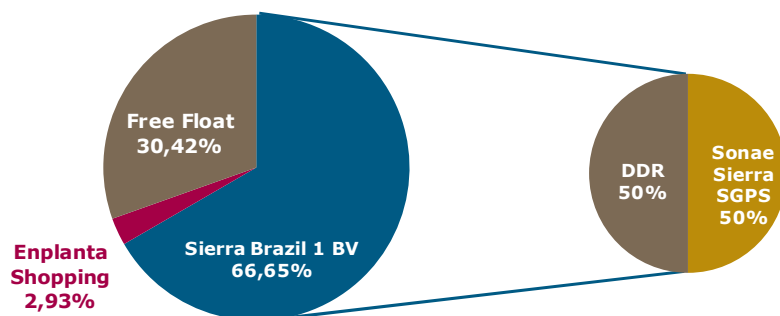
DESEMPENHO DA AÇÃO

As ações da Sonae Sierra Brasil (BM&FBovespa: SSBR3) fecharam o 2T11 em R\$24,30, um ganho de 4,9% em relação a 31 de março de 2011. No mesmo período, o Ibovespa caiu 9,0%. Desde o IPO, em fevereiro de 2011, o preço da ação subiu 19%, comparada a uma queda de 10,8% 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.

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

CSLL: Contribuição social sobre o lucro líquido.

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

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

Fluxo de Caixa Operacional (FFO): EBITDA +/- resultado financeiro 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANEXOS

Balço Patrimonial Consolidado (R\$ mil)	2T11	1T11	Var. %
ATIVO			
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	458.016	413.621	10,7%
Contas a receber, líquidas	17.631	15.965	10,4%
Impostos a recuperar	13.871	11.391	21,8%
Adiantamentos a fornecedores	-	-	-
Despesas antecipadas	338	201	68,2%
Outros créditos	3.879	5.193	-25,3%
Total do ativo circulante	493.735	446.371	10,6%
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a longo prazo:			
Aplicações financeiras vinculadas	1.325	944	40,4%
Contas a receber, líquidas	11.516	10.505	9,6%
Empréstimos aos condomínios	607	668	-9,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13.638	20.738	-34,2%
Depósitos Judiciais	3.560	3.506	1,5%
Outros créditos	759	2.255	-66,3%
Total do realizável a longo prazo	31.405	38.616	-18,7%
Investimentos	20.987	20.128	4,3%
Propriedade para investimentos	2.451.388	2.309.821	6,1%
Imobilizado	5.578	4.941	12,9%
Intangível	912	954	-4,4%
Total do ativo não circulante	2.510.270	2.374.460	5,7%
TOTAL DO ATIVO	3.004.005	2.820.831	6,5%



Balanco Patrimonial Consolidado (R\$ mil)	2T11	1T11	Var. %
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	11.111	7.736	43,6%
Fornecedores nacionais	12.289	15.959	-23,0%
Impostos a recolher	5.771	5.133	12,4%
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	6.911	6.429	7,5%
Estrutura técnica	5.536	5.420	2,1%
Partes relacionadas	12.598	12.005	4,9%
Dividendos a pagar	-	2.939	-100,0%
Outras obrigações	13.955	13.324	4,7%
Total do passivo circulante	68.171	68.945	-1,1%
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	288.056	204.569	40,8%
Estrutura técnica	17.083	14.824	15,2%
Contas a pagar - compra de terreno	25.000	25.000	0,0%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	316.327	297.861	6,2%
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	10.111	10.706	-5,6%
Provisão para remuneração variável	486	527	-7,8%
Total do passivo não circulante	657.063	553.487	18,7%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	997.866	997.866	0,0%
Reservas de capital	80.249	80.730	-0,6%
Lucros Acumulados	121.720	62.559	94,6%
Reservas de lucros	648.344	648.344	0,0%
Custos com captação de recursos			0,0%
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora	1.848.179	1.789.499	3,3%
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora e adiantamento para futuro aumento de capital	1.848.178	1.789.499	3,3%
Participações não controladoras	430.592	408.900	5,3%
Total do patrimônio líquido	2.278.771	2.198.399	3,7%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.004.005	2.820.831	6,5%



Demonstrações do Resultado Consolidado						
(R\$ mil, exceto o lucro líquido por ação)						
	2T11	2T10	Var. %	1S11	1S10	Var. %
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	53.196	45.411	17,1%	102.909	87.673	17,4%
CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(9.647)	(7.096)	35,9%	(18.203)	(14.857)	22,5%
LUCRO BRUTO	43.549	38.315	13,7%	84.706	72.816	16,3%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS						
Gerais e administrativas	(3.174)	(7.320)	-56,6%	(7.230)	(10.553)	-31,5%
Serviços de Terceiros	(1.129)	(4.957)	-77,2%	(2.728)	(6.376)	-57,2%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	393	(149)	n/a	(187)	233	n/a
Outras Administrativas	(2.077)	(1.955)	6,2%	(3.551)	(3.875)	-8,4%
Depreciações e amortizações	(359)	(260)	38,0%	(764)	(535)	42,8%
Tributárias	(308)	(544)	-43,4%	(563)	(938)	-40,0%
Equivalência patrimonial	859	884	-2,9%	2.204	1.687	30,6%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	71.745	23.681	203,0%	142.832	38.223	273,7%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	730	2.330	-68,7%	986	2.753	-64,2%
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	69.852	19.031	267,0%	138.229	31.172	343,4%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	113.401	57.346	97,7%	222.935	103.988	114,4%
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	7.791	2.640	195,1%	7.675	2.275	237,4%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	121.192	59.986	102,0%	230.610	106.263	117,0%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL						
Correntes	(4.106)	(3.001)	36,8%	(7.548)	(4.852)	55,6%
Diferidos	(26.269)	(10.092)	160,3%	(46.007)	(17.703)	159,9%
Total	(30.375)	(13.093)	132,0%	(53.555)	(22.555)	137,4%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	90.817	46.893	93,7%	177.055	83.708	111,5%
LUCRO ATRIBUÍVEL A:						
Proprietários da controladora	59.161	31.619	87,1%	121.720	52.926	130,0%
Participações não controladoras	31.656	15.274	107,3%	55.335	30.782	79,8%
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$	0,77	0,60	29,0%	1,71	1,00	71,0%



Demonstrações de Fluxo de Caixa (R\$ mil)	2T11	2T10
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do exercício	177.055	83.708
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	762	535
Custo residual dos ativos imobilizados baixados	-	59
Receita de aluguel a faturar	(1.993)	(2.217)
Provisão (reversão) para créditos de liquidação duvidosa	332	(233)
Provisão (reversão) para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	(795)	(744)
Provisão para remuneração variável	466	877
Imposto de renda e contribuição social diferidos	46.007	17.703
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	8.764	8.693
Juros, variações cambiais sobre operações de mútuos	2.516	(7.942)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(142.832)	(38.223)
Equivalência patrimonial	(2.204)	(1.687)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:		
Aplicações financeiras vinculadas	(768)	271
Contas a receber	3.746	(360)
Empréstimos aos condomínios	(46)	(162)
Impostos a recuperar	(4.212)	(1.764)
Adiantamentos a fornecedores	183	(179)
Despesas antecipadas	(163)	(331)
Depósitos judiciais	24	(461)
Outros	3.624	(3.183)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores nacionais	(5.628)	(54)
Impostos a recolher	(831)	(903)
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	(228)	(6.980)
Estrutura técnica	5.371	1.123
Outras obrigações	2.585	443
Caixa (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	91.735	47.989
Juros pagos	(7.823)	(10.034)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	83.912	37.955
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição ou construção de propriedades de investimento	(122.849)	(47.568)
Aquisição de imobilizado	(707)	(642)
Aumento de intangível	(149)	(226)
Aumento de capital em controladas e coligada	-	-
Dividendos recebidos	250	338
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(123.455)	(48.098)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Aumento de capital	465.021	-
Captação de empréstimos e financiamentos	94.972	-
Empréstimos e financiamentos pagos - principal	(779)	(9.000)
Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliários - minoritários	(18.401)	(14.933)
Dividendos pagos	(2.939)	-
Gastos com emissão de ações	(24.164)	-
Partes relacionadas	(77.717)	815
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	435.993	(23.118)
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	396.450	(33.261)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No fim do exercício	458.016	52.991
No início do exercício	61.566	86.252
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	396.450	(33.261)