



Relações com Investidores

Carlos Alberto Correa

Diretor de Relações com Investidores

Murilo Hyai

Gerente de Relações com Investidores

Email:

ribrasil@sonaesierra.com

Telefone:

+55 (11) 3371-4188

TELECONFERÊNCIAS 4T10**Português**

30 de março de 2011

10h00 (horário de Brasília)

09h00 (horário de Nova York)

Tel.: (55 11) 2188-0155

Código: Sonae Sierra Brasil

Inglês

30 de março de 2011

11h30 (horário de Brasília)

10h30 (horário de Nova York)

Tel.: (1 412) 317-6776

Código: Sonae Sierra Brasil

SONAE SIERRA BRASIL ANUNCIA EBITDA AJUSTADO DE R\$141,4 MILHÕES NO ANO DE 2010, COM CRESCIMENTO DE 42,1% COMPARADO A 2009

São Paulo, 28 de março 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 quarto trimestre e ano de 2010. As informações financeiras e operacionais destacadas abaixo são baseadas em números consolidados em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo “International Accounting Standards Board – IASB” e correspondem a comparação dos resultados obtidos no ano de 2010 com o ano anterior, também ajustados para o novo padrão contábil.

Destaques

- A Receita Líquida da Companhia aumentou 7,7% no 4T10 e 20,0% em 2010, totalizando R\$ 185,0 milhões.
- O EBITDA ajustado teve um aumento significativo de 19,4% no 4T10 e 42,1% em 2010, alcançando R\$ 141,4 milhões.
- A Margem de EBITDA ajustada atingiu expressivos 76,4% em 2010 contra 64,6% em 2009.
- O FFO ajustado teve acréscimo de 30,7% no 4T10 e 60,2% em 2010, atingindo R\$ 124,6 milhões.
- A taxa de ocupação de nossos shopping centers atingiu 98,0% em 2010 contra 97,2% em 2009.
- As vendas nas mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 9,5% em 2010.



- O aluguel nas mesmas lojas (SSR) teve crescimento expressivo de 8,0% em 2010.
- Em novembro, inauguramos com pleno êxito a primeira expansão do Parque D. Pedro Shopping, o que representa um incremento de aproximadamente 5,4 mil m² de ABL, elevando a ABL total para 121,0 mil m², deste que já era um dos maiores shoppings centers não só do Brasil, mas de toda a América Latina
- Em fevereiro de 2010 iniciamos a construção do Uberlândia Shopping em Uberlândia (MG) e em setembro do mesmo ano iniciamos a construção do Boulevard Londrina Shopping em Londrina (PR). Estes dois novos shoppings deverão agregar aproximadamente 91,4 mil m² de ABL total e 84,0 mil m² de ABL própria ao nosso portfólio.
- Em 2010, iniciamos também as obras de expansão do Shopping Metrópole.

Indicadores Financeiros						
(R\$ milhões)	4T10	4T09	%	2010	2009	%
Receita Líquida	52,1	48,4	7,7%	185,0	154,1	20,0%
EBITDA	41,1	32,9	25,1%	138,9	97,4	42,6%
Margem EBITDA	78,8%	67,8%	+1.099 bps	75,1%	63,2%	+1.188 bps
EBITDA Ajustado	41,2	34,5	19,4%	141,4	99,5	42,1%
Margem EBITDA Ajustado	79,0%	71,2%	+780 bps	76,4%	64,6%	+1.186 bps
FFO	36,5	26,3	38,4%	122,1	75,7	61,3%
Margem FFO	69,9%	54,4%	+1.555 bps	66,0%	49,1%	+1.688 bps
FFO Ajustado	36,6	28,0	30,7%	124,6	77,8	60,2%
Margem FFO Ajustado	70,1%	57,8%	+1.235 bps	67,3%	50,5%	+1.686 bps
NOI	51,1	43,8	16,7%	167,4	128,3	30,5%

Indicadores Operacionais						
	4T10	4T09	%	2010	2009	%
ABL Total (mil m ²)	350,1	343,5	1,9%	350,1	343,5	1,9%
ABL Própria (mil m ²)	203,7	200,0	1,8%	203,7	200,0	1,8%
Número de Shoppings	10	10	0,0%	10	10	0,0%
Vendas (R\$ milhões)	1.119	982	14,0%	3.545	3.041	16,6%
Vendas/m ² (méd. mensal)	1.292	1.032	25,2%	904	832	8,7%
Ocupa�o	98,0%	97,2%	+77 bps	98,0%	97,2%	+77 bps
Custo de Ocupa�o (% Vendas)	8,1%	8,2%	-0,1%	9,0%	9,0%	0,0%
SSS/m ²	1.122	1.028	9,1%	902	824	9,5%
SSS/m ² - Satélites	1.718	1.531	12,2%	1.447	1.303	11,1%
SSS/m ² - �ncoras	760	720	5,5%	643	596	7,9%
SSR/m ²	61	55	9,5%	49	45	8,0%
SSR/m ² - Satélites	121	111	8,9%	100	93	8,1%
SSR/m ² - �ncoras	23	21	11,4%	19	18	7,8%
Pagamentos em Atraso (25 dias)	2,0%	3,6%	-151 bps	2,5%	4,4%	-185 bps



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No ano de 2010 a Sonae Sierra Brasil manteve uma sólida trajetória de crescimento: a receita líquida consolidada totalizou R\$ 185,0 milhões, representando um aumento de 20,0% sobre 2009. Nosso EBITDA consolidado ajustado apresentou crescimento significativo de 42,1% em 2010, atingindo R\$141,4 milhões, enquanto que a margem EBITDA atingiu 76,4%. O FFO consolidado ajustado atingiu R\$124,6 milhões em 2010, um expressivo crescimento de 60,2% sobre o mesmo período de 2009, com margem de 67,4% sobre a receita líquida. Nossos resultados em 2010 também foram positivamente impactados pela forte performance de nossos shoppings com destaque para a contribuição do primeiro ano completo de operação do Manauara Shopping em Manaus. Inaugurado em abril de 2009, este shopping de 47,0 mil m² de ABL encerrou 2010 com 99,7% de sua ABL locada e já é um dos principais shoppings do nosso portfólio. O lucro líquido atribuído aos acionistas alcançou R\$ 139,2 milhões em 2010 contra R\$ 152,4 milhões em 2009. Essa queda deve-se sobretudo aos menores ganhos com propriedades para investimento em 2010 em comparação a 2009, ano que contou com ganhos extraordinários decorrentes da abertura do Manauara Shopping em abril de 2009, conforme adoção de novas práticas contábeis (IFRS) pela Companhia. De fato, sem considerar o efeito líquido de impostos do valor justo das propriedades para investimento, o crescimento no lucro líquido seria significativo.

Em termos de novos desenvolvimentos, a Companhia vem seguindo o planejamento estabelecido. Iniciamos em fevereiro de 2010 a construção do Uberlândia Shopping e, em setembro, foram iniciadas as obras do Boulevard Londrina Shopping. O Uberlândia Shopping, cuja inauguração está prevista para o segundo semestre deste ano, já contava, em dezembro de 2010, com 77% de sua ABL contratada. O Boulevard Londrina, com data de inauguração prevista para o segundo semestre de 2012, já detinha 64% de sua ABL contratada ao final de 2010. Quando concluídos, estes dois novos projetos irão acrescentar cerca de 91,4 mil m² de ABL total e 84,0 mil m² de ABL própria ao nosso portfólio. Ainda em 2010, foi inaugurada em novembro, com pleno êxito, a primeira expansão do Parque D. Pedro Shopping o que significou um incremento de cerca de 5,4 mil m² de ABL do shopping. Cabe ressaltar que esta expansão foi inaugurada com 100% das lojas locadas, fazendo com que a ABL total do Parque D. Pedro passasse para 121,0 mil m², reforçando a sua posição como um dos maiores shoppings não só do Brasil, mas de toda a América Latina. Finalmente, no último trimestre de 2010 foram iniciados os trabalhos de construção da expansão do Shopping Metrópole situado na cidade de S. Bernardo do Campo na zona metropolitana de S. Paulo.

De acordo com a estratégia de alavancagem estabelecida para o desenvolvimento de novos projetos, a Companhia concretizou a captação de empréstimos bancários para os projetos de Uberlândia e Londrina. No primeiro caso foi contratado um financiamento junto ao Banco Bradesco no valor de R\$ 81,2 milhões com prazo de 15





anos (2 anos de carência). Para o Boulevard Londrina Shopping, contratou-se, também junto ao Banco Bradesco um empréstimo no montante de R\$ 120,0 milhões com prazo de 15 anos (2 anos de carência).

Ainda durante o exercício, a empresa estruturou-se para a sua abertura de capital, processo que foi concluído com sucesso por meio da emissão de ações na BM&FBOVESPA no primeiro trimestre de 2011, com a captação de R\$ 465,0 milhões. Esta transação ampliou a nossa base acionária e proporcionou os recursos necessários para continuarmos investindo em nosso crescimento.

Continuamos confiantes em nossa estratégia de desenvolver shoppings dominantes, essencialmente focados na classe média, segmento populacional de forte crescimento e que já representa a parcela mais significativa de consumidores no portfólio atual da empresa. Para isso contamos, não só com a experiência adquirida pela nossa equipe de gestão, nos diversos níveis, mas também com a importante contribuição, em termos de *know-how*, dos nossos acionistas controladores Sonae Sierra SGPS e Developers Diversified Realty, dois especialistas internacionais do setor de shopping centers de reputação reconhecida em seus respectivos mercados de atuação.

Apesar das perspectivas de evolução da economia Brasileira apontarem para um crescimento mais modesto do que o que se verificou em 2010, estamos confiantes no bom desempenho da Companhia em 2011. Além da perspectiva de manutenção da boa performance do atual portfólio, vamos contar com os efeitos da contribuição decorrente da maturação do Manauara Shopping e da primeira expansão do Parque D. Pedro. Além disso, teremos ainda os efeitos esperados da inauguração do Uberlândia Shopping, bem como da contribuição das expansões em curso no Shopping Metrópole e no Shopping Campo Limpo, cujas inaugurações prevemos para o segundo semestre do ano.

Adicionalmente, durante o ano de 2011 está previsto o início da construção do Shopping Passeio das Águas em Goiânia cuja fase de projeto e licenciamento já foi concluída, estando em curso o processo de pré-leasing. A sua inauguração está prevista para o ano de 2013.

Finalmente, em nome da Administração da Sonae Sierra Brasil agradecemos a todos os acionistas, colaboradores, lojistas, fornecedores, bancos e demais parceiros a colaboração e confiança dispensadas.

A Administração





DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

A Sonae Sierra Brasil S.A. é uma empresa especialista em shopping centers que conta com a “expertise” de sua equipe de gestão e dos seus acionistas controladores internacionais, a europeia Sonae Sierra e a americana Developers Diversified Realty (NYSE: DDR), ambas empresas com profunda experiência no desenvolvimento, propriedade e gestão de shopping centers.

Somos uma das principais incorporadoras, proprietárias e operadoras de shopping centers no Brasil. Através do nosso modelo integrado de negócios atuamos em todas as fases do negócio, nomeadamente no desenvolvimento (cobrindo todas as suas fases da seleção de locais de implantação, licenciamento, design e controle de construção), na administração das propriedades, na gestão de ativos e nos serviços de comercialização de lojas e marketing.

Detemos o controle na maior parte dos shopping centers de nosso portfólio e administramos todos eles. Em 31 de dezembro de 2010, possuíamos uma média, ponderada por ABL, de 58,2% de participação nos dez shopping centers existentes, representando 203,7 mil m² de ABL própria e o controle, em termos de propriedade, de seis dos dez shopping centers de nossa carteira. Estimamos que os nossos shopping centers receberam aproximadamente 100,9 milhões de visitas ao longo do ano de 2010 e 92,6 milhões de visitas durante todo o ano de 2009.

NOSSO PORTFÓLIO

O nosso portfólio compreende dez shopping centers em funcionamento, composto de (i) oito shopping centers localizados no Estado de São Paulo, o estado mais próspero e economicamente desenvolvido do Brasil, (ii) um shopping center localizado em Brasília, no Distrito Federal e (iii) um shopping center localizado na cidade de Manaus, a capital do Estado do Amazonas e a maior cidade e densidade demográfica da região norte do País. A nossa carteira inclui alguns dos principais shopping centers em operação no Brasil. O Parque D. Pedro Shopping, localizado na cidade de Campinas, possui 121,0 mil m² de ABL, sendo um dos maiores shopping centers do Brasil em termos de ABL de acordo com dados fornecidos pela ABRASCE. O Parque D. Pedro teve sua área aumentada com a inauguração de sua primeira expansão, de 5,4 mil m² de ABL em novembro de 2010.

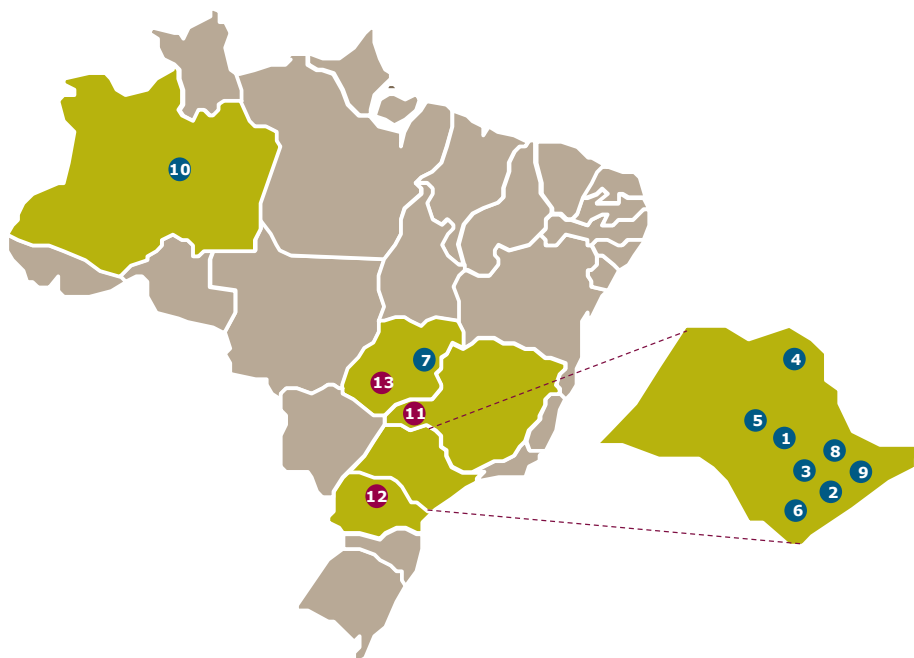
Adicionalmente, estamos no processo de construção de três novos shopping centers em três grandes cidades do Brasil: (i) Uberlândia, a segunda cidade mais populosa no Estado de Minas Gerais; (ii) Londrina, a segunda maior cidade do Estado do Paraná; e (iii) Goiânia, a capital do Estado de Goiás. Essas três cidades são centros importantes dos setores de agronegócios e serviços com forte crescimento





demográfico e econômico. A seleção destas cidades para a instalação de novos shoppings enquadra-se na nossa estratégia preferencial de crescimento através de shopping centers potencialmente dominantes, bem como atendem nosso requisito em termos de renda per capita e densidade populacional. Estimamos que a ABL combinada desses três shopping centers seja de aproximadamente 170,0 mil m².

O mapa a seguir apresenta a localização dos shopping centers no Brasil. Todos os números relativos à ABL e nossas participações foram apresentados com base em 31 de dezembro de 2010, exceto se indicado de outra forma:



Shopping Centers em Operação			ABL		ABL Própria		Ocupação	
	Cidade	Estado	Lojas	(mil m ²)	Participação	(mil m ²)	(% ABL)	
1	Parque D. Pedro	Campinas	SP	406	121,0	51,0%	61,7	95,2%
2	Boavista Shopping	São Paulo	SP	148	16,0	100,0%	16,0	98,6%
3	Penha Shopping	São Paulo	SP	198	29,6	73,2%	21,7	99,5%
4	Franca Shopping	Franca	SP	101	18,1	67,4%	12,2	100,0%
5	Tivoli Shopping	Santa Barbara d'Oeste	SP	147	22,1	30,0%	6,6	100,0%
6	Metrópole Shopping	São Bernardo do Campo	SP	152	25,0	*	25,0	99,3%
7	Pátio Brasil	Brasília	DF	235	28,8	10,4%	3,0	98,7%
8	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	217	23,1	30,0%	6,9	99,9%
9	Campo Limpo Shopping	São Paulo	SP	127	19,9	20,0%	4,0	99,9%
10	Manauara Shopping	Manaus	AM	235	46,7	100,0%	46,7	99,7%
Total				1.966	350,1	58,2%	203,7	98,0%

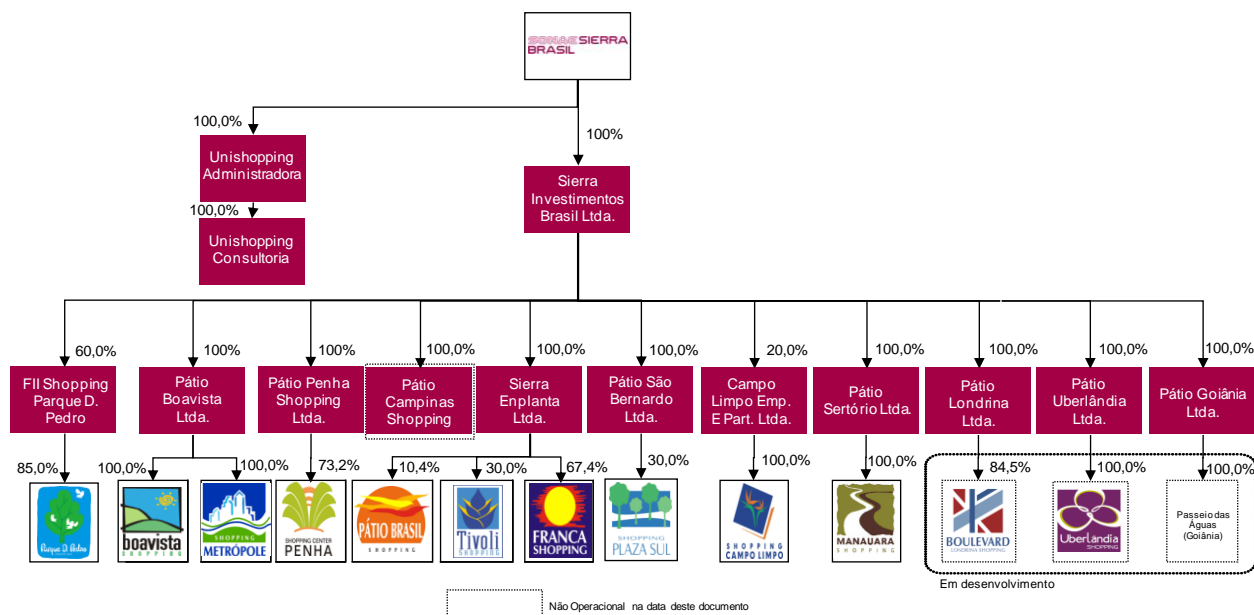
* Inclui área de 5.161 m² atualmente reservada para expansão do shopping

Projetos em Desenvolvimento			ABL		Inauguração	
	Cidade	Estado	(mil m ²)	Participação	Prevista	
11	Uberlândia Shopping	Uberlândia	MG	43,6	100,0%	2ºS 2011
12	Boulevard Londrina Shopping	Londrina	PR	47,8	84,5%	2ºS 2012
13	Passeio das Águas Shopping	Goiânia	GO	78,1	100,0%	2013



ESTRUTURA CORPORATIVA

O organograma abaixo mostra a estrutura simplificada das nossas empresas e shopping centers em 31 de dezembro de 2010:



NOSSA ESTRATÉGIA

A nossa estratégia centra-se na rentabilidade através do crescimento do nosso portfólio e manutenção da nossa posição como um dos principais incorporadores, proprietários e administradores de shopping centers do Brasil, buscando propiciar aos nossos acionistas retornos superiores de maneira sustentável e responsável. Pretendemos atingir as nossas metas através da implementação das seguintes estratégias:

Foco na criação de valor através do crescimento orgânico. A nossa estratégia de crescimento se baseia em duas principais fontes: (i) a primeira representa a construção de novos shopping centers, dominantes em sua área geográfica e capazes de manter uma sólida posição competitiva, com base em determinados fatores, como densidade populacional, poder aquisitivo dos potenciais clientes e demanda não atendida de consumidores; e (ii) a segunda relaciona-se com a expansão e/ou reforma dos shopping centers existentes, através da introdução de novos lojistas, recursos e atributos de forma a aumentar a sua participação de mercado.

Aquisição de participações adicionais nos empreendimentos do nosso portfólio. Planejamos analisar aquisições seletivas, a preços adequados, de participações adicionais nos shopping centers que já fazem parte do nosso portfólio. Paralelamente, e sempre que surgirem oportunidades que se enquadrem na nossa estratégia, analisaremos aquisições a um preço atrativo para participação majoritária de shopping centers que não fazem parte de nossa carteira, ou no mínimo, uma participação estratégica que nos permita, eventualmente, obter o controle e garantir a respectiva gestão.



Praça de Alimentação do Parque D. Pedro



Manauara Shopping

CENÁRIO ECONÔMICO

O cenário macroeconômico em 2010 proporcionou condições bastante favoráveis para o crescimento do varejo no Brasil, bem como de nossa Companhia.

O PIB brasileiro teve expressivo crescimento em 2010 com variação de 7,5% sobre 2009, impulsionado em grande parte pelo consumo da crescente classe média. Como resultado, o volume de vendas do comércio varejista apresentou um crescimento expressivo 10,9% em 2010 enquanto que a receita nominal aumentou 14,5%. As vendas registradas pelos lojistas presentes em nossos shoppings apresentaram crescimento ainda mais acentuado, registrando aumento de 16,6% em 2010 sobre as vendas de 2009. A taxa de desemprego da população economicamente ativa medida pelo IBGE, foi de 5,3% no final de 2010, o menor nível registrado desde o início da publicação deste estudo, em março de 2002, enquanto que o rendimento médio real teve acréscimo de 5,9% em comparação a 2009. Esse crescimento, entretanto, teve reflexo nos preços, com a inflação atingindo 5,9% em 2010 contra 4,3% em 2009, forçando o Banco Central a tomar uma postura mais restritiva, aumentando a taxa SELIC de 8,75% para 10,75% ao final de 2010.

Acreditamos que, apesar de sinais apontando para o aumento de inflação, o cenário econômico deverá continuar propiciando condições favoráveis para o crescimento do comércio varejista nacional, assim como de nossas atividades.



EFEITOS DA ADOÇÃO INICIAL DO IFRS

A Sonae Sierra Brasil preparou suas demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) emitidas pela International Accounting Standards Board – IASB. É importante destacar que durante os anos 2009 e 2010, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) aprovou diversos pronunciamentos, interpretações e orientações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) que alteraram certas políticas contábeis anteriormente adotadas no Brasil, em vigor a partir de 1ª de janeiro de 2010 e retroativo a 1º de janeiro de 2009 (data de transição) para fins comparativos. As demonstrações financeiras para o ano findo em 31 de dezembro de 2010 foram preparadas de acordo com as políticas aprovadas pela CVM e as demonstrações financeiras para o ano findo em 31 de dezembro de 2009 e os saldos de abertura em 1º de janeiro de 2009 foram ajustados e reclassificados para considerar a aplicação dessas políticas de modo a fornecer uma apresentação comparativa consistente.

A Companhia apresenta abaixo os principais efeitos e ajustes feitos de acordo com os novos pronunciamentos contábeis, afetando as demonstrações financeiras da Companhia:

Propriedade para investimento - CPC 28

De acordo com o CPC 28, as propriedades detidas para aluguel ou valorização do capital ou ambos podem ser reconhecidas como propriedades para investimento. As propriedades para investimento eram mensuradas pelo custo, inicialmente. A administração da Companhia decidiu adotar o método de valor justo para refletir a sua atividade.

A mensuração do valor justo de nossas propriedades é realizada trimestralmente, e divulgada na data das demonstrações financeiras trimestrais.

O valor justo de cada propriedade para investimento em operação e em desenvolvimento foi determinado com base na avaliação pelo método do fluxo de caixa descontado preparada por um avaliador externo independente (Cushman & Wakefield).

As principais premissas para a avaliação foram:

- Projeção de 10 anos;



- Cálculo de perpetuidade no ano 11;
- Taxa de desconto de 10 anos de 12.75% a 14.00% (dependendo do ativo);
- Remuneração de saída de 8,25% a 9,5% (dependendo do ativo);
- Taxa de crescimento real de 0,0% assumida para a perpetuidade;

Com base nessa análise de avaliação, o valor justo de nossas propriedades para investimento totalizou R\$2,2 bilhões em 31 de dezembro de 2010.

Para mais detalhes, vide as nossas Demonstrações Financeiras de 2010, nota 11.

Reversão do ativo diferido líquido e comissões pagas antecipadamente – CPC 37

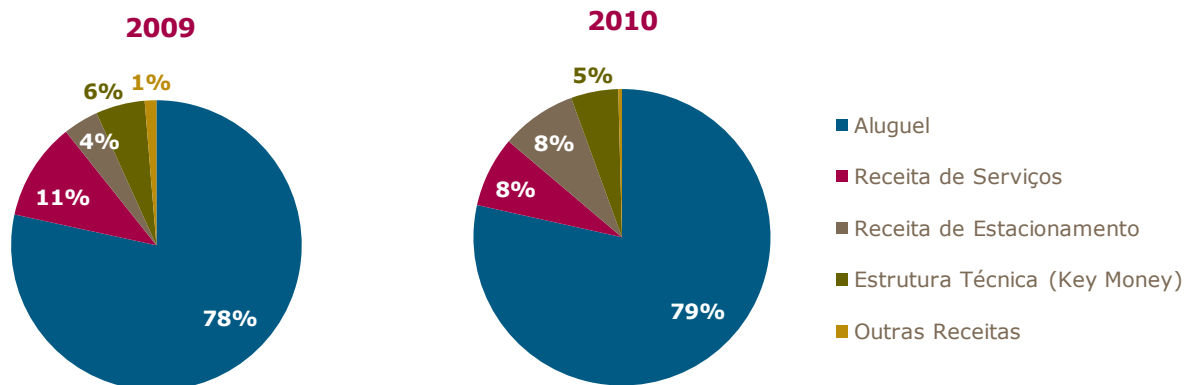
De acordo com as instruções para a adoção inicial do IFRS, a Companhia eliminou o ativo diferido e a amortização do diferido da demonstração de resultados. Além disso, despesas com comissões pagas antecipadamente, antes reistradas no ativo, foram revertidas e a despesa total está agora registrada nas demonstrações de resultado do ano em que o custo foi incorrido. Para mais detalhes dos impactos da adoção do IFRS, vide nota 4 de nossa Demonstração Financeiras de 2010.

DESTAQUES FINANCEIROS

Receita Bruta

A receita bruta da Sonae Sierra Brasil atingiu R\$ 57,3 milhões no 4T10, um aumento de 8,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em 2010, a receita bruta atingiu R\$ 201,6 milhões, 19,4% maior que em 2009. Esta evolução foi impulsionada pelo aumento de receitas de aluguel provenientes, sobretudo, do primeiro ano completo de operações do Manauara Shopping, inaugurado em abril de 2009, e por reajustes nos contratos de locação em outras propriedades em nosso portfólio. Outro fator que contribuiu para o crescimento na receita de 2010 foi o aumento significativo na receita de estacionamento, que totalizou R\$ 16,6 milhões em 2010, 150,2% a mais que 2009, principalmente devido à introdução de cobrança de estacionamento no Parque D. Pedro em setembro 2009 e no Manauara Shopping, em meados de 2010.

Composição da Receita Bruta



Receita Bruta (R\$ mil)	4T10	4T09	%	2010	2009	%
Aluguel	45.411	41.484	9,5%	158.246	132.370	19,5%
Receita de Serviços	2.996	4.576	-34,5%	15.530	18.390	-15,6%
Receita de Estacionamento	5.773	3.383	70,6%	16.629	6.645	150,2%
Estrutura Técnica (Key Money)	2.719	2.289	18,8%	10.399	9.232	12,6%
Outras Receitas	424	1.005	-57,8%	808	2.186	-63,0%
Total	57.323	52.737	8,7%	201.612	168.823	19,4%

Custos e Despesas

Custos e Despesas totalizaram R\$ 12,2 milhões no 4T10, uma queda de 19,6% em relação ao 4T09. Em 2010, Custos e Despesas para o ano totalizaram R\$ 50,7 milhões, 9,3% abaixo do registrado em 2009. Essa redução pode ser atribuída principalmente à diminuição dos custos com pessoal, que totalizaram R\$ 16,1 milhões em 2010, 18,3% inferior ao ano de 2009, como resultado de menores montantes pagos a título de comissões aos corretores, como também encargos não recorrentes assumidos em 2009 na substituição de quadros Executivos da empresa.

Vale destacar ainda que os custos de ocupação, ou lojas vagas, caíram R\$ 1,8 milhão, ou 30,2%, para R\$ 4,1 milhões em 2010, devido ao aumento da taxa de ocupação, principalmente no Manaura, Penha, Franca, Boavista e Parque D. Pedro.



Despesas (R\$ mil)	4T10	4T09	%	2010	2009	%
Depreciações e amortizações	378	332	13,9%	1.210	1.206	0,3%
Pessoal	4.554	7.226	-37,0%	16.075	19.676	-18,3%
Serviços de terceiros	1.882	59	3089,8%	9.829	6.906	42,3%
Custo de ocupação (lojas vagas)	856	1.275	-32,9%	4.070	5.828	-30,2%
Custos de acordos contratuais com lojistas	514	587	-12,4%	1.873	2.340	-20,0%
Reversão da provisão para créditos de liquidação	(461)	(234)	97,0%	(2.171)	(99)	2092,9%
Outros	4.477	5.929	-24,5%	19.815	20.018	-1,0%
Total	12.200	15.174	-19,6%	50.701	55.875	-9,3%
Classificado como:						
Custos dos aluguéis e dos serviços prestados	7.643	11.491	-33,5%	34.738	41.761	-16,8%
Despesas operacionais	4.557	3.683	23,7%	15.963	14.114	13,1%
	12.200	15.174	-19,6%	50.701	55.875	-9,3%

Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento

Em dezembro de 2010, a Sonae Sierra Brasil adotou as novas práticas de IFRS, segundo as quais, a Companhia optou por avaliar suas propriedades a valor justo. Diante disso, os ganhos e perdas resultantes de mudanças no valor justo das propriedades são registrados nos resultados na linha Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento, que totalizou R\$ 68,7 milhões no 4T10 e R\$ 142,7 milhões em 2010, contra R\$ 226,7 milhões em 2009. A redução em 2010 quando comparado a 2009 se deve primordialmente ao ganho extraordinário reconhecido em 2009 com a inauguração do Manauara Shopping.

Outras Receitas Operacionais Líquidas

As outras receitas operacionais líquidas totalizaram R\$ 585,0 mil no 4T10 e R\$ 4,2 milhões em 2010 devido, principalmente ao valor de R\$ 2,5 milhões do rendimento mínimo garantido aos cotistas pelo Fundo de Investimento Imobiliário FII Parque D. Pedro Shopping Center em 2010.

Resultado Financeiro Líquido

O resultado financeiro líquido total no 4T10 foi uma receita financeira de R\$ 268,0 mil e uma despesa financeira de R\$ 4,4 milhões para o ano 2010, apresentando uma melhora substancial quando comparado com a despesa de R\$11,9 milhões em 2009,



principalmente devido à variação cambial positiva referente à operação de mútuo contratado junto a nossa controladora Sierra Brazil 1 BV.

Lucro Líquido

O Lucro Líquido totalizou R\$ 46,1 milhões no 4T10, um crescimento de 6,3% em relação ao 4T09 e totalizou R\$ 139,2 milhões em 2010 contra R\$ 152,4 milhões em 2009. Cabe ressaltar, no entanto que o Lucro Líquido é amplamente influenciado pela Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento, que por sua vez foi extraordinariamente influenciada pela inauguração do Manauara Shopping em 2009.

Resultado Operacional Líquido (NOI)

O NOI considerando 100% do NOI do Parque D. Pedro e ponderado pela participação nos demais shoppings, totalizou R\$ 51,1 milhões no 4T10, aumento de 16,7% sobre o 4T09. No ano de 2010, o NOI consolidado atingiu R\$ 167,4 milhões, um aumento de 30,4% em relação a 2009.

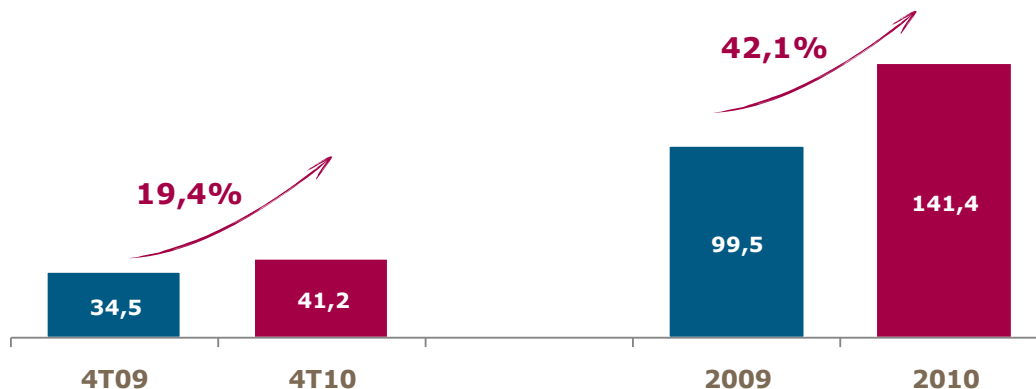
Net Operating Income - NOI (R\$ milhões)	4T10	4T09	%	2010	2009	%
Aluguel	45,4	41,5	9,5%	158,2	132,4	19,5%
Estrutura Técnica (Key Money)	2,7	2,3	17,4%	10,4	9,2	12,6%
Receita de Estacionamento	5,7	3,3	72,7%	16,6	6,6	150,2%
Outras Receitas	0,4	1,0		0,8	2,2	-63,0%
Total Receitas	54,2	48,1	12,8%	186,1	150,4	23,7%
(-) Despesas Operacionais	3,1	4,3	-27,6%	18,7	22,1	-15,5%
NOI	51,1	43,8	16,7%	167,4	128,3	30,4%

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado (desconsiderado o efeito das despesas não recorrentes) apresentou crescimento de 19,4% no 4T10 para R\$ 41,2 milhões e 42,1% para o ano de 2010, atingindo R\$141,4 milhões, enquanto que a margem de EBITDA ajustado atingiu 76,4%, comparada a 64,6% em 2009.



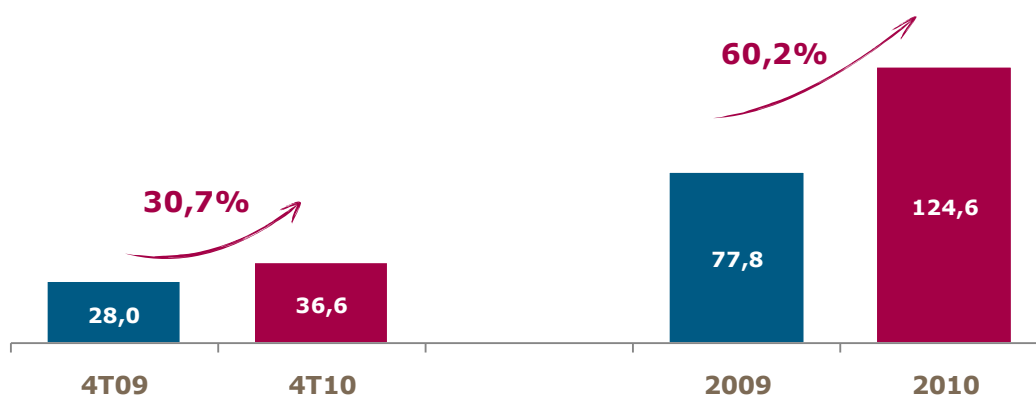
EBITDA Ajustado (R\$ milhões)



Fluxo de Caixa Operacional (FFO) Ajustado

O FFO ajustado (desconsiderado o efeito das despesas não recorrentes) atingiu R\$ 36,6 milhões no 4T10 e R\$ 124,6 milhões em 2010, um crescimento de 60,2% sobre 2009, com margem de 67,4% sobre a receita líquida em 2010, comparada a 50,5% em 2009.

FFO Ajustado (R\$ milhões)



A reconciliação do lucro operacional antes dos resultados financeiros com o EBITDA, EBITDA ajustado, FFO e FFO Ajustado, está demonstrada como segue:

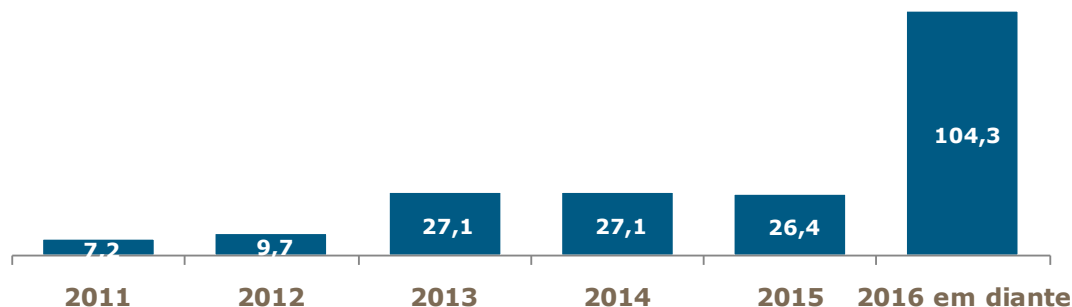


Reconciliação do EBITDA Ajustado e FFO Ajustado (R\$ milhões)						
	4T10	4T09	%	2010	2009	%
Receita Líquida	52,1	48,4	7,7%	185,0	154,1	20,0%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	109,7	99,0	10,8%	282,0	325,0	-13,2%
Depreciação e amortização	0,4	0,3	13,8%	1,2	1,2	0,0%
Ganho com valor justo de propriedades para investimentos	(69,0)	(66,5)	3,8%	(144,3)	(228,8)	-36,9%
EBITDA	41,1	32,9	25,1%	138,9	97,4	42,6%
Despesas não recorrentes	0,1	1,6	-93,5%	2,5	2,1	19,0%
EBITDA ajustado	41,2	34,5	19,4%	141,4	99,5	42,1%
EBITDA Margem	78,8%	67,8%	+1.099 bps	75,1%	63,2%	+1.188 bps
EBTIDA ajustado Margem	79,0%	71,2%	+780 bps	76,4%	64,6%	+1.186 bps
EBITDA	41,1	32,9	25,1%	138,9	97,4	42,6%
Resultado financeiro líquido	0,3	(2,6)	-110,4%	(4,4)	(11,9)	-63,0%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(4,9)	(3,9)	24,8%	(12,4)	(9,8)	26,5%
FFO	36,5	26,3	38,4%	122,1	75,7	61,3%
Despesas não recorrentes	0,1	1,6	-94%	2,5	2,1	19,0%
FFO ajustado	36,6	28,0	30,7%	124,6	77,8	60,2%
FFO Margem	69,9%	54,4%	+ 1.555 bps	66,0%	49,1%	+1.688 bps
FFO ajustado Margem	70,1%	57,8%	+1.235 bps	67,4%	50,5%	+1.686 bps

Disponibilidade de Caixa e Endividamento

O saldo de caixa disponível, representado pelas contas de caixa, bancos e aplicações financeiras, diminuiu R\$ 24,7 milhões, passando de R\$ 86,3 milhões em 31 de dezembro de 2009 para R\$ 61,6 milhões em 31 de dezembro de 2010. As principais transações que impactaram as disponibilidades de caixa estão relacionadas à (i) captação de novos empréstimos no montante de R\$ 77,3 milhões e liquidação no montante de R\$ 59,0 milhões e (ii) investimentos em propriedades no valor total de R\$ 118,0 milhões decorrentes principalmente da construção e reformas de shopping centers. As demais variações líquidas estão relacionadas principalmente ao resultado das operações durante o ano de 2010.

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



Considerando o perfil do nosso endividamento, o nosso fluxo de caixa, os lucros retidos, os recursos obtidos com a abertura de capital da companhia em 2011 e nossa posição de liquidez, acreditamos que estamos numa situação confortável de recursos de capital, na medida que são suficientes para cobrir o nosso plano de investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos.

DESEMPENHO DE VENDAS NOS SHOPPINGS

As vendas totais nos shoppings da Companhia alcançaram R\$ 1.119 milhões no 4T10, um crescimento de 14,0% em relação ao mesmo período de 2009. Considerando todo o ano de 2010, as vendas atingiram R\$ 3.545 milhões, 16,6% acima do verificado em 2009.

Os shoppings que apresentaram um maior crescimento de vendas no ultimo ano foram o Manauara Shopping, Franca Shopping, Boavista Shopping e Penha Shopping, com crescimento de 97,5%, 22,5%, 18,1% e 16,9%, respectivamente. O forte crescimento nas vendas do Manauara pode ser em grande parte atribuído ao fato de 2010 ser o primeiro ano completo de operações do shopping, mas também é fruto de sua acelerada maturação, enquanto que os resultados atingidos pelo Franca Shopping, Boavista Shopping e Penha Shopping podem ser atribuídos à significativa diminuição na vacância nestas unidades em 2010 em relação ao ano anterior.

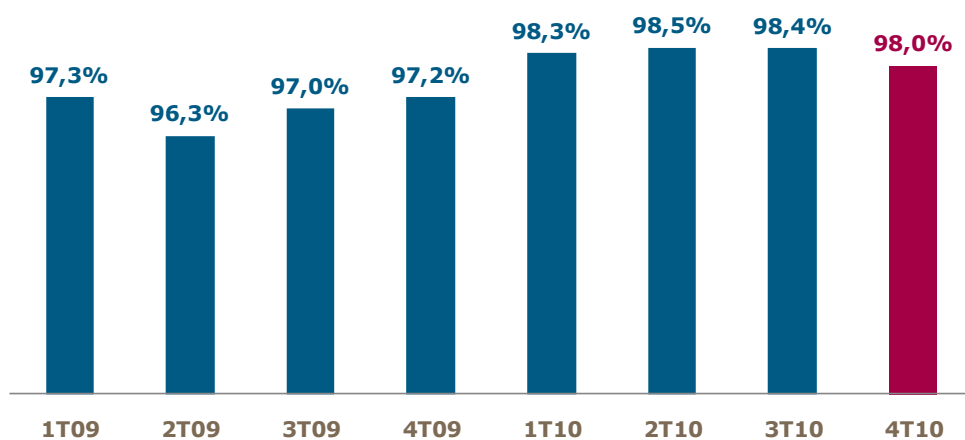
DESTAQUES OPERACIONAIS

Os resultados operacionais da Sonae Sierra Brasil em 2010 refletem o crescimento da Companhia diante de um período bastante favorável para o varejo e o setor brasileiro de shopping centers. No final de 2010, a taxa de ocupação em nossos shoppings

centers alcançou 98,0% da ABL, comparada 97,2% no final de 2009. As vendas nas mesmas lojas (SSS) registraram crescimento de 9,5% no período, enquanto que o aluguel nas mesmas lojas (SSR) registrou aumento de 8,0%.

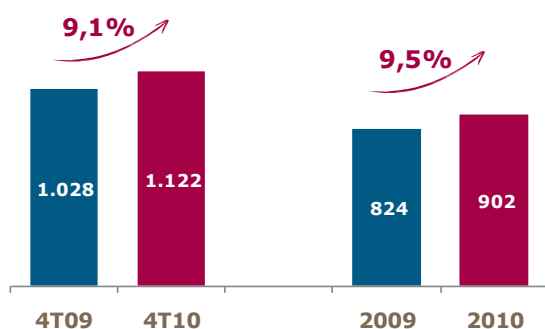
Taxa de Ocupação

Ocupação (% ABL)

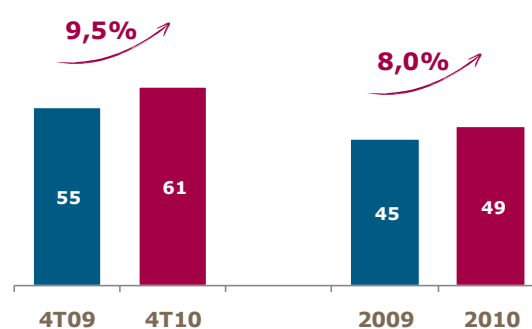


Same Store Sales e Same Store Rent

SSS/m²



SSR/m²

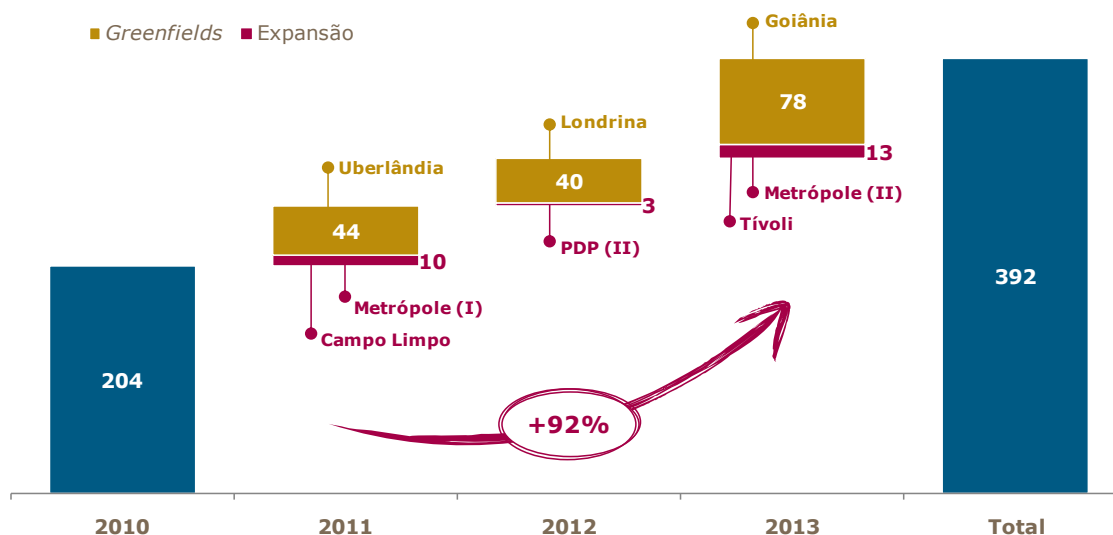


PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

A Sonae Sierra Brasil possui atualmente 8 projetos em desenvolvimento, sendo 3 *greenfields* e 5 expansões, que deverão representar um aumento de aproximadamente 92% em nossa ABL própria para um total de aproximadamente

392,0 mil m² até 2013. Cabe ressaltar que esse crescimento expressivo contempla apenas os projetos já identificados, sem incluir projetos futuros em análise.

Crescimento da ABL própria (em milhares de m²)



NOVOS PROJETOS (GREENFIELDS)

A Sonae Sierra Brasil possui como estratégia o desenvolvimento de projetos *greenfields* que têm o potencial para se tornar os shopping centers dominantes em suas regiões de implantação. No âmbito desta estratégia, temos em desenvolvimento três novos projetos, sendo que dois já estão em construção e o terceiro deverá ser iniciado nos próximos meses. O Uberlândia Shopping e o Boulevard Londrina Shopping se encontram em construção e já atingiram um alto percentual de contratos de locação assinados (77% e 64% de suas respectivas ABLs). Iniciaremos a construção do Passeio das Águas Shopping (em Goiânia) em 2011.



Uberlândia Shopping: Localizado em Uberlândia no Estado de Minas Gerais, sua construção teve início em fevereiro de 2010, sendo que sua inauguração está prevista para o segundo semestre de 2011. Aproximadamente 77% da ABL já estava contratada em 31 de dezembro de 2010.



Ilustração do projeto do Uberlândia Shopping

Uberlândia Shopping

Cidade	Uberlândia
Estado	MG
Inauguração Prevista	2S11
ABL (mil m ²)	43,6
Participação SSB	100%
ABL Contratada	77%

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. Com inauguração prevista para o segundo semestre de 2012, o projeto já contava com 64% de sua ABL locada em 31 de dezembro de 2010.

Boulevard Londrina Shopping

Cidade	Londrina
Estado	PR
Inauguração Prevista	2S12
ABL (mil m ²)	47,8
Participação SSB	84,5%
ABL Contratada	64%



Ilustração do projeto do Boulevard Londrina



Passeio das Águas Shopping: Localizado na capital e principal cidade do estado de Goiás, o Passeio das Águas Shopping terá suas obras iniciadas em 2011, com sua inauguração prevista para 2013.

Passeio das Águas Shopping

Cidade	Goiânia
Estado	GO
Inauguração Prevista	2013
ABL (mil m ²)	78,1
Participação SSB	100%
ABL Contratada	20%



Ilustração do projeto do Passeio das Águas

EXPANSÕES

Expansão do Parque D. Pedro Shopping

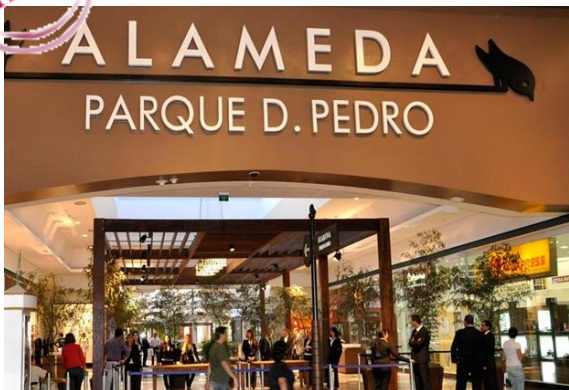
Apesar de ser o Parque D. Pedro Shopping o maior shopping center do Brasil em termos de ABL contínua, decidimos executar a primeira fase de expansão deste shopping para atender a demanda crescente. A primeira fase da expansão foi inaugurada em 3 de novembro de 2010 e a segunda fase da expansão, já projetada, deverá ser inaugurada no final de 2012.

A primeira expansão acrescentou aproximadamente 8,0 mil m² de área construída e 5,4 mil m² de ABL, composta de 32 lojas satélites e duas lojas âncora. O novo espaço teve como proposta trazer lojas focadas em moda, fortalecendo ainda mais o mix de lojas do shopping center com marcas como Nike, Adidas, L'Occitane, Siberian, Crawford, Ecko Unltd e o varejista de produtos eletrônicos Fast Shop. Acreditamos que o mix de lojas, agora inaugurado, deverá fazer com que o Parque D. Pedro Shopping se diferencie ainda mais dos demais shoppings da região e ofereça novas opções de compra em sua zona de influência, fortalecendo a nossa imagem, principalmente junto aos consumidores de classe alta e classe média-alta.

A segunda fase da expansão deverá acrescentar outros 8,0 mil m² de área construída e aproximadamente 5,4 mil m² de ABL.



ENTREGUE



Vista Interna da Expansão

ENTREGUE



Vista aérea do Parque D. Pedro e Expansão

Expansão e Reforma do Shopping MetrÓpole – Fase I



Ilustração do projeto do MetrÓpole

Estamos reformando e expandindo o Shopping MetrÓpole em virtude da crescente demanda dos visitantes, que esperamos aumentar ainda mais com a construção, em curso, de diversas torres comerciais e residenciais de alto padrão na área vizinha ao shopping center.



Obra de Expansão do MetrÓpole

Expansão do Shopping Campo Limpo

No começo de 2011, pretendemos iniciar a construção da expansão do Shopping Campo Limpo. O forte desempenho deste shopping tem sido impulsionado principalmente pelo aumento do consumo das classes de menor poder aquisitivo. O shopping tinha uma taxa de ocupação de 99,9% em 31 de dezembro de 2010. A



expansão, que está agendada para abrir no segundo semestre de 2011, irá acrescentar 2,5 mil m² de ABL.

Expansões Futuras

Pretendemos expandir o Tivoli Shopping em virtude do forte desempenho na geração de receita e da alta taxa de ocupação deste *shopping center*. Acreditamos, assim, que o Tivoli Shopping comporta uma expansão que deverá acrescentar cerca de 6.600 m² de ABL até o final de 2013.

Planejamos também iniciar a construção da segunda expansão do Parque D. Pedro e da segunda expansão do Shopping Metrópole em 2012. A segunda expansão do Parque D. Pedro, que deverá ser reinaugurado até o fim de 2012, deverá acrescentar uma área de 5,4 mil m² de ABL. A segunda expansão do Metrópole, que deverá ser reinaugurado até o fim de 2013, agregará cerca de 12,0 mil m² de ABL.

POLÍTICA DE REINVESTIMENTO DE LUCROS E DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, compete exclusivamente aos nossos acionistas estabelecer, em Assembléia Geral Ordinária (AGO), sobre a destinação do nosso lucro líquido e a distribuição de dividendos relativos ao exercício social imediatamente anterior. Conforme o Estatuto Social, os acionistas têm direito a dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido ajustado conforme disposto na Lei das Sociedades por Ações.

Retenção de lucros

A retenção dos lucros, que corresponde ao lucro remanescente após a destinação para a reserva legal e a reserva de lucros a realizar e distribuição dos dividendos, tem como objetivo principal atender aos planos de investimentos de capital para expansão, modernização e manutenção dos shopping centers em operação e para o desenvolvimento de nossos empreendimentos. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 a Administração proporá à Assembleia retenção de lucros no montante de R\$99.175 mil.

Distribuição de dividendos

Conforme o Estatuto Social da Companhia, os acionistas têm direito a dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido, ajustado conforme disposto na Lei das Sociedades por Ações. Esses dividendos foram registrados, em 31 de dezembro de 2010, conforme demonstrado a seguir:

Distribuição de dividendos (R\$ mil)	31/12/10
Lucro líquido do exercício (a)	139.194
Reserva legal (5%)	(6.960)
Base de cálculo dos dividendos	132.234
Dividendos mínimos obrigatórios -25% antes da constituição de reserva de lucros a realizar (b)	33.059
Lucros a realizar	-
Equivalência patrimonial	(136.255)
Lucro não realizado (c)	(136.255)
Lucro realizado no exercício, correspondente aos dividendos mínimos obrigatórios a pagar (a) - (c) = (d)	2.939
Constituição de reserva a realizar (b) - (d)	30.120

No exercício findo em 31 de dezembro de 2010, os dividendos mínimos obrigatórios totalizaram o montante de R\$2.939 mil e o Conselho de Administração irá propor à Assembléia Geral Ordinária de Acionistas este montante a ser distribuído.

SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE – ATENDIMENTO À INSTRUÇÃO CVM Nº 381/2003

As políticas da Companhia e de suas controladas na contratação de serviços de auditores independentes visam assegurar que não haja conflito de interesses e perda de independência ou objetividade e se substanciam nos princípios que preservam a independência do auditor.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, os auditores independentes da Companhia, Deloitte Touche Tohmatsu, foram contratados para serviços adicionais ao exame das demonstrações financeiras. Esses serviços adicionais referem-se ao processo de oferta pública de distribuição primária de ações da Companhia e os respectivos honorários totalizaram R\$ 453 mil.



RECURSOS HUMANOS

Em 31 de dezembro de 2010, nossas subsidiárias integrais: Unishopping Administradora Ltda., Unishopping Consultoria Ltda. e Sierra Investimentos Ltda. possuíam 146 empregados (127 em 31 de dezembro de 2009).

Concedemos os seguintes benefícios a todos os nossos empregados: seguro-saúde, seguro de vida e seguro contra danos físicos. Os benefícios são concedidos com base nos grupos funcionais e são fornecidos de acordo com a nossas políticas de remuneração.

Estamos cadastrados junto ao Programa de Alimentação do Trabalhador - PAT, e oferecemos tíquetes-alimentação a todos os nossos empregados.

Não possuímos um plano de remuneração baseado em ações. No entanto, todos nossos empregados são elegíveis a receber uma remuneração variável de curto prazo baseada no atingimento de metas individuais previamente acertadas. Os diretores também têm acesso a remuneração de longo prazo.

SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

As atividades relacionadas ao segmento de shopping centers estão sujeitas a regulamentos e exigências de licenciamento e controle ambiental federais, estaduais e municipais. O procedimento de obtenção de licenciamento ambiental faz-se necessário tanto para as fases de instalação inicial do empreendimento como nas ampliações nele efetuadas, sendo que as licenças concedidas precisam ser periodicamente renovadas.

Nesse sentido, podemos afirmar que mantemos altos padrões de responsabilidade ambiental e corporativa como parte de nossa meta de manutenção de desenvolvimento sustentável. Adotamos práticas e políticas ambientais que são mais benéficas ao meio-ambiente do que aquelas exigidas pelas regulamentações existentes que nos são aplicáveis.

Cumpramos expor que temos sido pioneiros no desenvolvimento de novos conceitos de sistemas de segurança e práticas ambientais. A Companhia já recebeu, inclusive, a certificação ISO 14001:2004 em reconhecimento ao gerenciamento das questões ambientais em todos os shopping centers em operação da nossa carteira. Adicionalmente, o Parque D. Pedro Shopping e o Shopping Penha receberam a certificação OHSAS 18001:2007 em termos de saúde ocupacional e segurança, em outubro de 2008 e dezembro de 2009, respectivamente. O Shopping Plaza Sul também foi recomendado para a certificação OHSAS 18001.





EVENTOS SUBSEQUENTES

Grupamento das ações

A Assembléia Geral Extraordinária de acionistas realizada em 11 de janeiro de 2011 aprovou o grupamento de ações ordinárias de emissão da Companhia na proporção de 10 ações para 1 ação da respectiva espécie, passando o número de ações ordinárias de 531.727.887 para 53.172.788, as quais foram distribuídas entre os acionistas na mesma proporção detidas por cada um deles anteriormente ao grupamento de ações, sendo mantido o capital social da Companhia de R\$ 532,8 milhões.

Aumentos de capital social

Em 7 de fevereiro de 2011, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o aumento de capital social, observado o limite do capital autorizado, de R\$ 532,8 milhões para R\$ 967,6 milhões, sendo o aumento de R\$ 434,8 milhões realizado mediante a subscrição e integralização de 21.739.130 ações ordinárias emitidas pela Companhia no âmbito da distribuição pública primária de ações, ao preço de subscrição de R\$ 20,00 (vinte reais) por ação, de acordo com o Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Sonae Sierra Brasil S.A. ("Prospecto Definitivo"), conforme registrado na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Em 4 de março de 2011, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o aumento de capital social, observado o limite do capital autorizado, de R\$ 967,6 milhões para R\$ 997,8 milhões, sendo o aumento de R\$ 30,2 milhões realizado mediante a subscrição e integralização de 1.511.913 ações ordinárias emitidas pela Companhia no âmbito da distribuição pública primária de ações e em razão do exercício parcial da Opção Lote Suplementar pelo Coordenador Líder, de acordo com as disposições do Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão da Sonae Sierra Brasil S.A. ("Contrato de Coordenação"), celebrado em 1º de fevereiro de 2011, ao preço de subscrição de R\$ 20,00 (vinte reais) por ação.

Contratação de Financiamento para Construção

Em 15 de janeiro de 2011 a empresa controlada Pátio Londrina Shopping Ltda. assinou junto ao Banco Bradesco S.A. um contrato para financiamento das obras de construção do Shopping Londrina. Esse financiamento, de até R\$ 120 milhões, terá taxa fixa de Taxa Referencial - TR mais 10,90% ao ano. O prazo do contrato é de 15 anos, com período de carência de dois anos para a parcela de juros. Após esse prazo,





o saldo devedor pode ser pago em até 156 parcelas mensais e sucessivas. O empréstimo é garantido por uma hipoteca sobre a propriedade do *shopping*. A Companhia é fiadora dessa operação.

Liquidação do contrato de mútuo com a empresa ligada Sierra Brazil 1 BV

Em 8 de fevereiro de 2011 a Companhia liquidou o contrato de mútuo devedor com a empresa ligada Sierra Brazil 1 BV (acionista majoritária da Companhia), no montante de R\$ 76,2 milhões. O pagamento deste mútuo já estava previsto como parte da destinação de recursos da oferta pública de ações da Companhia, conforme descrito no Prospecto Definitivo de Oferta datado de 1º de fevereiro de 2011.





GLOSSÁRIO

ABL (Área Bruta Locável): Correspondente à somatória de todas as áreas disponíveis para locação em 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 dos resultados financeiros + depreciação e amortização – ganho no valor justo de propriedades para investimento.

EBITDA Ajustado: EBITDA desconsiderado o efeito das despesas não recorrentes.

FFO (Funds from Operations): EBITDA +/- resultado financeiro líquido - lucro atual e contribuição social

FFO Ajustado: FFO desconsiderado o efeito das 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 vender.

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

NOI (Net Operating Income): 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.

Shopping ou Shopping Center: Centro de compras e entretenimento que congrega em área contínua atividades empresariais diversificadas, distribuídas entre os diferentes ramos de comércio e serviço, segundo uma planificação técnica precedida de estudos sobre o potencial de compras da área de influência a que ele serve.





SSR (Aluguel Mesma Loja): É a relação entre o aluguel faturado para uma mesma operação no período atual comparado ao período anterior.

SSS (Vendas Mesma Loja): É a relação entre as vendas em uma mesma operação no período atual comparado ao período anterior.

Taxa de Ocupação: Divisão entre a área locada e a ABL total de cada Shopping no encerramento de cada período.



ANEXOS

Balço Patrimonial Consolidado (Em milhares de R\$)	2010	2009	%
ATIVO			
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	61.566	86.252	-28,6%
Contas a receber, líquidas	21.650	18.003	20,3%
Impostos a recuperar	9.659	7.367	31,1%
Adiantamentos a fornecedores	183	188	-2,7%
Despesas antecipadas	175	196	-10,7%
Outros créditos	5.801	3.139	84,8%
Total do ativo circulante	99.034	115.145	-14,0%
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a longo prazo:			
Aplicações financeiras vinculadas	557	418	33,3%
Contas a receber, líquidas	9.582	8.011	19,6%
Empréstimos aos condomínios	561	449	24,9%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13.590	16.829	-19,2%
Depósitos Judiciais	3.584	2.877	24,6%
Outros créditos	2.461	1.563	57,5%
Partes relacionadas	-	76	-100,0%
Investimentos	19.033	16.874	12,8%
Propriedades para investimento	2.181.412	1.889.175	15,5%
Imobilizado	4.532	3.468	30,7%
Intangível	873	299	192,0%
Total do ativo não circulante	2.236.185	1.940.039	15,3%
TOTAL DO ATIVO	2.335.219	2.055.184	13,6%





Balço Patrimonial Consolidado (Em milhares de R\$)	2010	2009	%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	7.171	65.763	-89,1%
Fornecedores nacionais	15.807	10.791	46,5%
Impostos a recolher	6.602	4.472	47,6%
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	6.733	7.661	-12,1%
Estrutura técnica	5.410	5.362	0,9%
Partes relacionadas	85.599	85.281	0,4%
Dividendos a pagar	2.939	6.239	-52,9%
Outras obrigações	11.370	9.127	24,6%
Total do passivo circulante	141.631	194.696	-27,3%
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	194.677	117.725	65,4%
Estrutura técnica	11.838	7.170	65,1%
Contas a pagar - compra de terreno	25.000	-	100,0%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	278.943	229.811	21,4%
Provisão para contingências	10.906	12.368	-11,8%
Provisão para remuneração variável	427	1.005	-57,5%
Total do passivo não circulante	521.791	368.079	41,8%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	532.845	529.784	0,6%
Reserva de capital	96.198	90.817	5,9%
Reservas de lucros	648.344	512.089	26,6%
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da	1.277.387	1.132.690	12,8%
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	1.784	-100,0%
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora e adiantamento para futuro aumento de capital	1.277.387	1.134.474	12,6%
Participações não controladoras	394.410	357.935	10,2%
Total do patrimônio líquido	1.671.797	1.492.409	12,0%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.335.219	2.055.184	13,6%





Demonstrações do Resultado Consolidado						
(Em milhares de reais R\$)						
	4T10	4T09	%	2010	2009	%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	52.145	48.435	7,7%	185.009	154.141	20,0%
CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS	(7.643)	(11.491)	-33,5%	(34.738)	(41.761)	-16,8%
LUCRO BRUTO	44.502	36.944	20,5%	150.271	112.380	33,7%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS						
Gerais e administrativas	(4.557)	(3.683)	23,7%	(15.963)	(14.114)	13,1%
Serviços de Terceiros	(1.318)	(3)	43833,3%	(5.315)	(3.468)	53,3%
Honorários Advocatícios	(525)	(333)	57,7%	(3.712)	(2.020)	83,8%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	461	234	97,0%	2.171	99	2092,9%
Outras Administrativas	(3.175)	(3.581)	-11,3%	(9.107)	(8.725)	4,4%
Tributárias	(171)	(544)	-68,6%	(1.925)	(2.916)	-34,0%
Equivalência patrimonial	664	812	-18,3%	2.696	2.662	1,3%
Ganho com valor justo de propriedades para investimentos	68.681	65.977	4,1%	142.726	226.651	-37,0%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	585	(508)	-215,2%	4.163	347	1099,7%
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	65.202	62.055	5,1%	131.697	212.630	-38,1%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	109.704	98.999	10,8%	281.968	325.010	-13,2%
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	268	(2.584)	-110,4%	(4.440)	(11.917)	-62,7%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	109.972	96.415	14,1%	277.528	313.093	-11,4%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL						
Correntes	(4.915)	(3.939)	24,8%	(12.397)	(9.797)	26,5%
Diferidos	(23.159)	(19.477)	18,9%	(52.371)	(60.423)	-13,3%
Total	(28.074)	(23.416)	19,9%	(64.768)	(70.220)	-7,8%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	81.898	72.999	12,2%	212.760	242.873	-12,4%
LUCRO ATRIBUÍVEL A:						
Proprietários da controladora	46.122	43.398	6,3%	139.194	152.381	-8,7%
Participações não controladoras	35.776	29.601	20,9%	73.566	90.492	-18,7%





Demonstrações de Fluxo de Caixa Consolidado (Em milhares R\$)	2010	2009
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do exercício	212.760	242.873
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	1.210	1.206
Amortização do ágio	-	-
Custo residual dos ativos imobilizados baixados	71	181
Custo residual de terreno alienado	-	-
Receita de aluguel a faturar	(1.571)	(5.599)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2.171)	(99)
Provisão (reversão) para contingências	(1.462)	560
Provisão para remuneração variável	1.373	4.180
Imposto de renda e contribuição social diferidos	52.371	60.423
Encargos financeiros	10.871	16.788
Participação de minoritários	-	-
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(142.726)	(226.651)
Equivalência patrimonial	(2.696)	(2.662)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:		
Aplicações financeiras vinculadas	(139)	(418)
Contas a receber	(753)	(413)
Empréstimos aos condomínios	(112)	879
Impostos a recuperar	(2.292)	(3.910)
Adiantamentos a fornecedores	5	(91)
Despesas antecipadas	21	(196)
Depósitos judiciais	(707)	(769)
Outros	(3.560)	(3.971)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:		
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	(2.879)	1.326
Fornecedores nacionais	(1.878)	(3.415)
Impostos a recolher	2.130	1.076
Estrutura técnica	4.716	4.574
Outras obrigações	2.243	7.249
Caixa (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	124.825	93.121
Juros pagos	(18.643)	(7.861)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	106.182	85.260
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição ou construção de propriedades de investimento	(117.617)	(221.009)
Aquisição de imobilizado	(1.197)	(1.132)
Aumento de intangível	(681)	(225)
Aumento do diferido	-	-
Aumento de capital em investidas	-	-
Recebimento pela venda de terreno e outros itens de imobilizado	-	-
Dividendos recebidos	537	296
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(118.958)	(222.070)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Aumento de capital	3.555	108.431
Adiantamento recebido para futuro aumento de capital	-	1.784
Captação de empréstimos e financiamentos	77.333	96.985
Empréstimos e financiamentos pagos - principal	(59.000)	(62.666)
Juros sobre empréstimos e financiamentos pagos	-	-
Dividendos pagos	(3.136)	-
Rendimentos distribuídos	(27.435)	(24.922)
Partes relacionadas	(3.227)	76.008
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	(11.910)	195.620
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(24.686)	58.810
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No fim do exercício	61.566	86.252
No início do exercício	86.252	27.442
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(24.686)	58.810