



SONAE SIERRA BRASIL ANUNCIA EBITDA AJUSTADO DE R\$41,9 MILHÕES NO 1T12, UM AUMENTO DE 10,4% EM RELAÇÃO AO 1T11

São Paulo, 10 de maio de 2012 – 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 referentes ao primeiro trimestre de 2012 (1T12).

Destaques

- A receita líquida aumentou 13,9%, totalizando R\$56,6 milhões no 1T12, em comparação a R\$49,7 milhões no 1T11.
- O EBITDA Ajustado totalizou R\$41,9 milhões no 1T12, um aumento de 10,4% em relação ao 1T11. A margem EBITDA Ajustado alcançou 74,0% no 1T12.
- O FFO Ajustado totalizou R\$34,6 milhões no 1T12 em linha com o 1T11. A margem FFO alcançou 61,0% no 1T12.
- O aluguel nas mesmas lojas (SSR) atingiu, novamente, um forte crescimento de dois dígitos (12,1%) no 1T12. As vendas nas mesmas lojas (SSS) aumentaram 9,8% no 1T12.
- Em janeiro de 2012, a Companhia obteve o controle do Shopping Plaza Sul.
- Em março de 2012, concluímos a primeira emissão de debêntures da Companhia, totalizando R\$300 milhões.
- Em 27 de março de 2012, a Sonae Sierra Brasil inaugurou seu 11º shopping, o Uberlândia Shopping, em Uberlândia, Minas Gerais.

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 1T12**Português**

11 de maio de 2012

10h00 (horário de Brasília)

9h00 (horário de Nova York)

Tel: (55 11) 2188-0155

Código: Sonae Sierra Brasil

Inglês

11 de maio de 2012

11h00 (horário de Brasília)

10h00 (horário de Nova York)

Tel: (1 412) 317-6776

Código: Sonae Sierra Brasil





| Indicadores Financeiros (R\$ milhões) | 1T12 | 1T11 | Var. % |
|--|--------------|--------------|-----------------|
| Receita Líquida | 56,6 | 49,7 | 13,9% |
| EBITDA | 41,4 | 38,0 | 9,1% |
| EBITDA Ajustado | 41,9 | 38,0 | 10,4% |
| <i>Margem EBITDA Ajustado</i> | <i>74,0%</i> | <i>76,3%</i> | <i>-238 bps</i> |
| FFO | 34,1 | 34,4 | -0,9% |
| FFO Ajustado | 34,6 | 34,4 | 0,5% |
| <i>Margem FFO Ajustado</i> | <i>61,1%</i> | <i>69,2%</i> | <i>-816 bps</i> |
| NOI | 54,9 | 47,7 | 15,1% |
| <i>Margem NOI</i> | <i>95,1%</i> | <i>94,2%</i> | <i>+87 bps</i> |

| Indicadores Operacionais | 1T12 | 1T11 | Var. % |
|-------------------------------------|-------------|-------------|---------------|
| ABL Total (mil m ²) | 402,5 | 349,1 | 15,3% |
| ABL Própria (mil m ²) | 254,0 | 202,6 | 25,3% |
| Número de Shoppings | 11,0 | 10,0 | 10,0% |
| Vendas (R\$ milhões) | 936 | 841 | 11,4% |
| Vendas/m ² (méd. mensal) | 939,9 | 847,7 | 10,9% |
| Ocupação | 98,5% | 97,6% | +85 bps |
| Custo de Ocupação (% Vendas) | 9,1% | 9,9% | -74 bps |
| SSS/m ² | 939,6 | 856,0 | 9,8% |
| SSS/m ² - Satélites | 1.379,3 | 1.249,0 | 10,4% |
| SSS/m ² - Âncoras | 815,2 | 747,4 | 9,1% |
| SSS/m ² - Lazer | 193,5 | 178,4 | 8,4% |
| SSR/m ² | 54,6 | 48,7 | 12,1% |
| SSR/m ² - Satélites | 102,1 | 91,4 | 11,8% |
| SSR/m ² - Âncoras | 24,7 | 21,9 | 12,7% |
| SSR/m ² - Lazer | 17,8 | 15,7 | 13,6% |
| Pagamentos em Atraso (25 dias) | 2,61% | 2,28% | +33 bps |



COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

No primeiro trimestre de 2012, a Sonae Sierra Brasil continuou a alcançar sólidos resultados operacionais e financeiros.

As vendas totais nos nossos shoppings aumentaram em 11,4% no 1T12 frente ao primeiro trimestre de 2011, enquanto as vendas nas mesmas lojas (SSS) e os aluguéis nas mesmas lojas (SSR) cresceram 9,8% e 12,1%, respectivamente. A taxa de ocupação dos nossos shoppings era de 98,5% ao final do 1T12.

Os resultados financeiros também vieram fortes no trimestre. A receita líquida consolidada alcançou R\$56,6 milhões, aumento de 13,9% sobre o 1T11. O EBITDA Ajustado cresceu 10,4%, para R\$41,9 milhões enquanto o NOI cresceu para R\$54,9 milhões no 1T12. O FFO Ajustado totalizou R\$34.6 milhões no 1T12.

A Companhia iniciou 2012 intensivamente. Em janeiro, a Companhia obteve o controle do Plaza Sul Shopping, localizado na cidade São Paulo, um de nossos melhores shoppings em termos de ocupação, vendas/m² e aluguel/m². Adicionalmente, a Companhia concluiu a sua primeira emissão de debêntures, captando R\$300 milhões sob umas das melhores taxas e condições já vistas no setor. Por último, em março inauguramos o Uberlândia Shopping, nosso 11º shopping, que adicionou 45,3 mil m² de ABL ao portfólio e deve ser um dos principais ativos da Companhia no futuro.

Permanecemos confiantes nas perspectivas de oportunidades de crescimento do setor de shoppings brasileiro e reafirmamos nosso comprometimento em constantemente melhorar nosso desempenho e criar valor para nossos acionistas..

A administração.

DESTAQUES FINANCEIROS

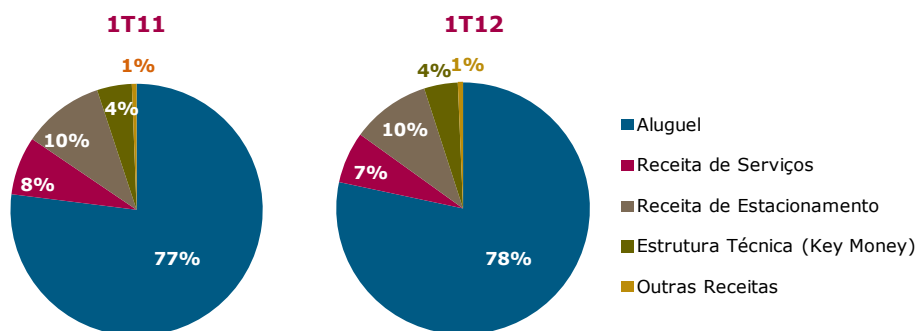
Demonstrações Financeiras Consolidadas

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 1T12 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\$61,8 milhões no 1T12, um aumento de 13,1% em relação ao 1T11. A receita de aluguel, que representa 78% da receita bruta, totalizou R\$48,2 milhões no 1T12, um aumento de 16,5% em relação ao 1T11 devido à combinação de fortes *leasing spreads*, ajustes de inflação e baixa vacância. Continuamos a ver aumentos significantes na receita de estacionamento, que totalizou R\$6,2 milhões no 1T12, crescimento de 10,5% sobre o 1T11, influenciado por maiores taxas de estacionamento e fluxo de veículos. Estrutura técnica (*key money*) também apresentou forte aumento de 10,8% sobre 1T11, impulsionado pelo aumento de lojas comercializadas, particularmente nas expansões do Shopping Metrópole e Shopping Campo Limpo.

Composição da Receita Bruta



| Receita Bruta (R\$ mil) | 1T12 | 1T11 | Var. % |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Aluguel | 48.150 | 41.342 | 16,5% |
| Aluguel Linearização | 342 | 949 | -64,0% |
| Receita de Serviços | 4.048 | 4.033 | 0,4% |
| Receita de Estacionamento | 6.200 | 5.610 | 10,5% |
| Estrutura Técnica (Key Money) | 2.657 | 2.398 | 10,8% |
| Outras Receitas | 410 | 325 | 26,1% |
| Total | 61.807 | 54.657 | 13,1% |

Custos e Despesas

Os custos e despesas totalizaram R\$15,1 milhões no 1T12, um aumento de 19,3% em relação ao 1T11.

Os custos e despesas foram impactados principalmente por: (i) aumento dos custos com pessoal, atribuídos a contratação de novos funcionários para suportar o crescimento da Companhia, aumentos salariais acima da inflação e bônus por desempenho mais elevados e (ii) maiores custos com serviços externos, que cresceram 28,9% comparados ao 1T11. O aumento é explicado por maiores gastos com publicações legais e honorários advocatícios, assim como custos associados com atividades de relações com investidores.

O custo de ocupação cresceu 23,2% explicado principalmente pelos custos com uma área de 13,8 mil m² em renovação para acomodar um novo lojista no Parque D. Pedro Shopping.

Despesas com viagens totalizaram R\$532 mil, aumento de 137,5% sobre o 1T11, principalmente com a prospecção de novos projetos e com a inauguração do Uberlândia Shopping.

| Custos e Despesas (R\$ mil) | 1T12 | 1T11 | Var. % |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Depreciações e amortizações | 439 | 403 | 8,9% |
| Pessoal | 6.756 | 5.623 | 20,1% |
| Serviços externos | 2.749 | 2.132 | 28,9% |
| Custo de ocupação (lojas vagas) | 1.066 | 865 | 23,2% |
| Custos de acordos contratuais com lojistas | 331 | 336 | -1,5% |
| Constituição (reversão) da provisão para créditos de liquidação duvidosa | 446 | 580 | -23,1% |
| Aluguel | 761 | 625 | 21,8% |
| Viagens | 532 | 224 | 137,5% |
| Outros | 1.969 | 1.824 | 7,9% |
| Total | 15.049 | 12.612 | 19,3% |
| Classificado como: | | | |
| Custos dos aluguéis e dos serviços prestados | 9.598 | 8.556 | 12,2% |
| Despesas operacionais | 5.451 | 4.056 | 34,4% |
| Total | 15.049 | 12.612 | 19,3% |

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 uma entidade independente (*Cushman & Wakefield*) avalia nossas propriedades para investimento pelo valor justo de mercado. Em 2012, a Companhia decidiu mudar a periodicidade das avaliações. Ao invés da avaliação trimestral, a Cushman & Wakefield irá avaliar as propriedades semestralmente (em junho e dezembro). A administração acredita que esta decisão trará economia de recursos e tempo dispendidos na preparação e análise das avaliações, sem afetar os principais indicadores usados por seus investidores para analisar o desempenho da Companhia.

Resultado Financeiro Líquido

O resultado financeiro líquido consolidado no 1T12 foi uma receita financeira líquida de R\$2,5 milhões, comparada a uma despesa financeira líquida de R\$116 mil no 1T11. Esta variação é explicada principalmente por maiores juros de aplicações financeiras que totalizaram R\$13,2 milhões no 1T12 frente a R\$5,9 milhões no 1T11, dado a posição de caixa líquido da Companhia. Por outro lado, houve despesas com juros sobre as debêntures, que totalizaram R\$4,1 milhões no 1T12.

| Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil) | 1T12 | 1T11 | Var. % |
|---|--------------|--------------|---------------|
| Receitas (Despesas) Financeiras: | | | |
| Juros de aplicações financeiras | 13.246 | 5.911 | 124,1% |
| Juros sobre operações de mútuo | - | (400) | -100,0% |
| Juros ativos | 205 | 166 | 23,5% |
| Variações monetárias e cambiais | 18 | (2.088) | N/A |
| Juros de empréstimos e financiamentos | (5.650) | (4.286) | 31,8% |
| Juros sobre contas a pagar - compra de ativo | (1.007) | - | N/A |
| Juros sobre as debêntures | (4.124) | - | N/A |
| Outras | (168) | 581 | N/A |
| Resultado Financeiro Total – Líquido | 2.520 | (116) | N/A |

Imposto de Renda e Contribuição Social - Corrente

O imposto de renda e contribuição social corrente totalizou R\$9,8 milhões no 1T12, representando um aumento de 186,0% comparado ao 1T11. Essa variação é explicada principalmente pelo imposto gerado com a venda da participação minoritária de 5,1% do Shopping Penha, totalizando R\$2,6 milhões em impostos no 1T12 e também pelos créditos tributários sobretudo referentes aos custos com o IPO, que ocorreram no 1T11 e corresponderam a R\$4,0 milhões naquele trimestre.

Lucro Líquido

O lucro líquido da Companhia foi de R\$32,3 milhões no 1T12, uma redução de 62,5% em relação ao 1T11, principalmente por conta de não estarmos registrando os ganhos com a valorização das propriedades neste trimestre, ao contrário do que ocorreu no 1T11

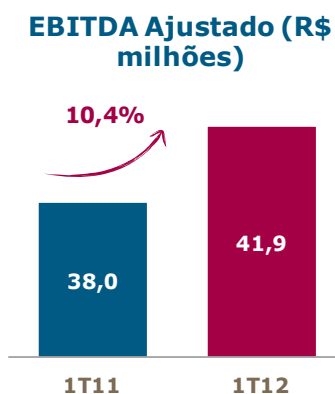
Resultado Operacional Líquido (NOI)

O NOI consolidado totalizou R\$54,9 milhões no 1T12, um aumento de 15,1% em relação ao 1T11, refletindo conforme mencionado o desempenho positivo nas receitas.

| Net Operating Income - NOI (R\$ milhões) | 1T12 | 1T11 | Var. % |
|---|-------------|-------------|---------------|
| Aluguel | 48,9 | 42,6 | 14,8% |
| Estrutura Técnica (Key Money) | 2,7 | 2,4 | 10,8% |
| Receita de Estacionamento | 6,2 | 5,6 | 10,5% |
| Total Receitas | 57,8 | 50,6 | 14,1% |
| (-) Custos operacionais | (2,8) | (2,9) | -3,1% |
| NOI | 54,9 | 47,7 | 15,1% |

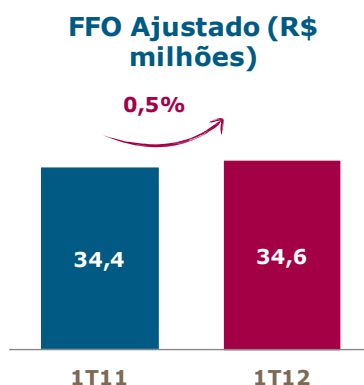
EBITDA Ajustado

O EBITDA Ajustado totalizou R\$41,9 milhões no 1T12, um aumento de 10,4% em relação ao 1T11. A margem EBITDA Ajustado atingiu 74,0% no 1T12.



Fluxo de Caixa Operacional (FFO) Ajustado

O FFO Ajustado totalizou R\$34,6 milhões no 1T12, em linha com mesmo período de 2011, com uma margem de 61,0%. O FFO foi negativamente impactado no 1T12 pelo maior imposto de renda e contribuição social, que totalizaram R\$9,8 milhões, um aumento de 186,0% frente ao 1T11 como explicado na seção de Imposto de Renda e Contribuição Social acima.



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) | 1T12 | 1T11 | Var. % |
| Receita Líquida | 56,6 | 49,7 | 13,9% |
| Lucro operacional antes do resultado financeiro | 41,1 | 109,5 | -62,5% |
| Depreciação e amortização | 0,4 | 0,4 | -0,7% |
| Ganho com valor justo de propriedades para investimentos | (0,0) | (72,0) | -100,0% |
| EBITDA | 41,5 | 38,0 | 9,4% |
| Despesas não recorrentes | 0,4 | - | - |
| EBITDA ajustado | 41,9 | 38,0 | 10,4% |
| EBITDA ajustado Margem | 74,0% | 76,3% | -238 bps |
| EBITDA | 41,5 | 38,0 | 9,4% |
| Resultado financeiro líquido | 2,5 | (0,1) | n/a |
| Imposto de renda e contribuição social correntes | (9,8) | (3,4) | 186,0% |
| FFO | 34,2 | 34,4 | -0,6% |
| Despesas não recorrentes | 0,4 | - | - |
| FFO ajustado | 34,6 | 34,4 | 0,5% |
| FFO ajustado Margem | 61,1% | 69,2% | -816 bps |

Nota: despesas não-recorrentes no 1T12 se referem a perda na venda de ativo

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 51% desse shopping. Considerando a relevância deste shopping para os resultados da Companhia, preparamos informações gerenciais pró-forma com a consolidação proporcional do Parque D. Pedro Shopping (para mais informações, verificar página 24). Os resultados operacionais de acordo com essa metodologia estão apresentados abaixo:

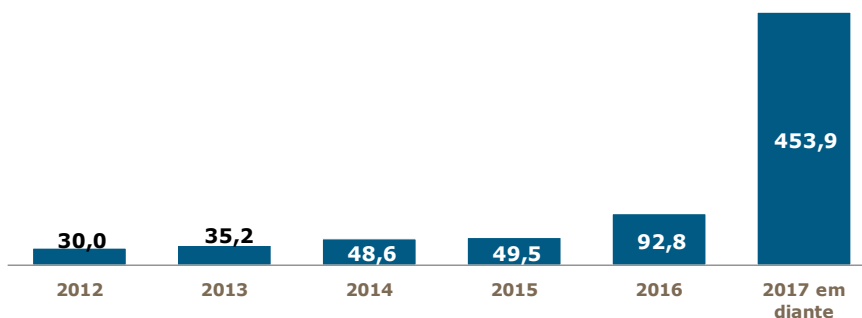
| Reconciliação do EBITDA e FFO | | | |
|--|---------------|---------------|-----------------|
| <i>(Considerando 51% do PDP) (R\$ milhões)</i> | 1T12 | 1T11 | Var. % |
| Receita Líquida | 45,1 | 38,9 | 15,9% |
| Lucro operacional antes do resultado financeiro | 31,1 | 86,1 | -63,9% |
| Depreciação e amortização | 0,4 | 0,4 | -0,7% |
| Ganho com valor justo de propriedades para investimentos | (0,0) | (58,0) | -100,0% |
| EBITDA | 31,5 | 28,5 | 10,5% |
| Despesas não recorrentes | 0,4 | - | - |
| EBITDA ajustado | 31,8 | 28,5 | 11,8% |
| EBTIDA ajustado Margem | 70,6% | 73,2% | -262 bps |
| EBITDA | 31,5 | 28,5 | 10,5% |
| Resultado financeiro líquido | 2,3 | (0,3) | N/A |
| Imposto de renda e contribuição social correntes | (9,8) | (3,4) | 186,0% |
| FFO | 23,9 | 24,7 | -3,2% |
| Despesas não recorrentes | 0,4 | - | - |
| FFO ajustado | 24,3 | 24,7 | -1,8% |
| FFO ajustado Margem | 53,87% | 63,56% | -969 bps |

Nota: despesas não-recorrentes no 1T12 se referem a perda na venda de ativo

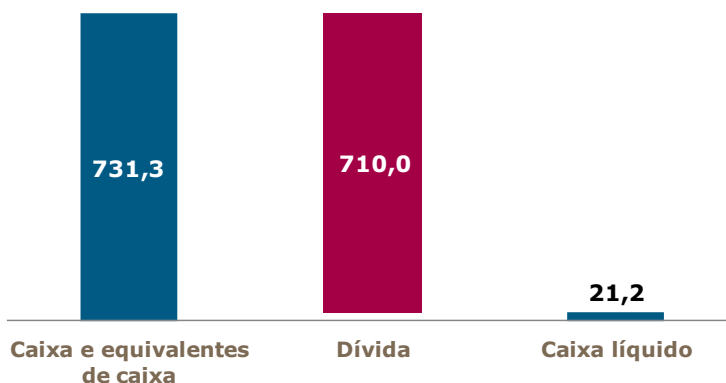
Disponibilidades de Caixa e Endividamento

As disponibilidades, que compreendem caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras, aumentaram em R\$340,4 milhões, de R\$390,9,1 milhões em 31 de dezembro de 2011 para R\$731,3 milhões em 31 de março de 2012, refletindo principalmente a emissão de debêntures feita pela Companhia. As disponibilidades de caixa foram aplicadas em produtos bancários de curto prazo com taxa média de 102,6% do CDI. A dívida total da Companhia atingiu R\$710,0 milhões no 1T12 e o respectivo cronograma de amortização segue abaixo:

Cronograma de Amortização (R\$ milhões)



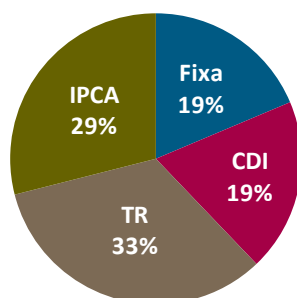
Caixa líquido (R\$ milhões)



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.

Aproximadamente 33% da dívida da Companhia, considerando os montantes já sacados, são atrelados à TR. Um total de R\$131,6 milhões, que corresponde a aproximadamente 19% da dívida total da Companhia, está fixado a uma taxa de juros de 8,5% a.a. (10,0% a.a. com um desconto de 15%) relativos a um empréstimo com o Banco da Amazônia (BASA) para a construção do Manauara Shopping. Segue abaixo o perfil do endividamento de acordo com os recursos já sacados ao final do 1T12:

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, Boulevard Londrina Shopping e para o Passeio das Águas Shopping, em Goiânia, já foram todos contratados.

Adicionalmente, a Companhia também assegurou em março de 2012 sua primeira emissão de debêntures, totalizando R\$300 milhões, que irão prover fundos para darmos prosseguimento em nossa estratégia de crescimento. Após o processo de precificação ocorrido em março de 2012, ficaram definidas as taxas de remuneração das debêntures e a alocação das séries, que se definiram como segue:

- Primeira série: R\$95,5 milhões, a uma taxa anual flutuante equivalente a CDI + 0,96%, com prazo de vencimento final de cinco anos; e
- Segunda série: R\$204,5 milhões, a uma taxa anual flutuante equivalente a IPCA + 6,25%, com prazo de vencimento final de sete anos.

Considerando os financiamentos contratados pela Companhia, incluindo os montantes que ainda serão sacados, a dívida contratada total seria de R\$914 milhões ao final do 1T12, com um custo médio estimado de 11,4%.

| Financiamentos contratados | | | | |
|-----------------------------------|--|-----------------------|---------------|--|
| | Montante Comprometido (R\$ milhões) | Duração (anos) | Taxa | Saldo em 31/03/12 (R\$ milhões) |
| Capital de Giro | 20 | 5 | CDI + 2,85% | 16 |
| Capital de Giro | 27 | 6 | CDI + 3,30% | 24 |
| Manauara Shopping | 112 | 12 | 8,50% | 132 |
| Metrópole Shopping - Expansão I | 53 | 8 | TR + 10,30% | 55 |
| Uberlândia Shopping | 81 | 15 | TR + 11,30% | 78 |
| Boulevard Londrina Shopping | 120 | 15 | TR + 10,90% | 53 |
| Passeio das Águas Shopping | 200 | 12 | TR + 11,00% | 49 |
| Debêntures - 1ª série | 95 | 5 | CDI + 0,96% | 97 |
| Debêntures - 2ª série | 205 | 7 | IPCA + 6,25% | 207 |
| Total | 914 | | | 710 |
| Média | | 10,2 | 11,40% | |

Considerando LTM TR a 1,6%a.a., CDI a 9,66%a.a. e IPCA a 5,24%em 31/03/2012

DESEMPENHO DE VENDAS DOS SHOPPING CENTERS

As vendas dos lojistas nos dez shoppings em operação de nosso portfólio totalizaram R\$936,4 milhões no 1T12, um aumento de 11,4% em relação ao 1T11. Considerando a participação correspondente da Companhia em cada um dos dez shoppings (incluindo 20% do Campo Limpo Shopping e 51% do Parque D. Pedro Shopping), as vendas atingiram R\$564,7 milhões no 1T12, aumento de 13,9% em relação ao 1T11.

Os shoppings que apresentaram o melhor desempenho no 1T12 em termos de crescimento de vendas foram: o Shopping Metrópole, Manauara Shopping e Shopping Campo Limpo, com aumentos nas vendas de 30,8%, 21,7% e 21,2%,

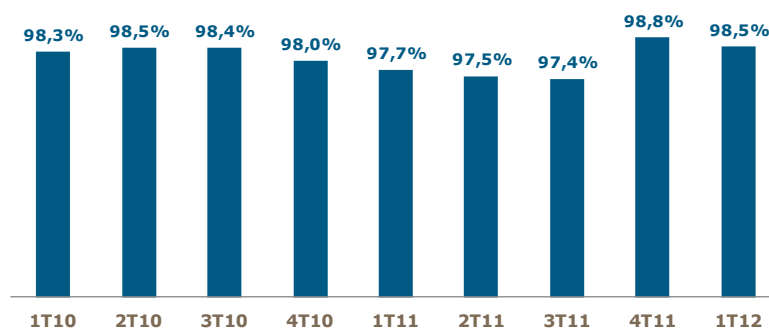
respectivamente. Os excelentes desempenhos dos shoppings Metr pole e Campo Limpo podem ser atribuídos às recentes inaugurações das expansões destes shoppings (Campo Limpo em setembro de 2011 e Metr pole em novembro de 2011), enquanto o robusto crescimento registrado pelo Manauara Shopping pode ser atribuído principalmente ao acelerado processo de maturação do shopping.

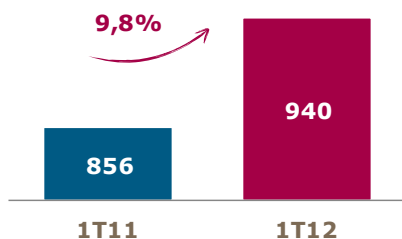
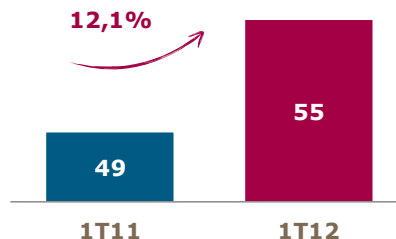
| Vendas por shopping center (R\$ mil) | 1T12 | 1T11 | Var. % |
|---|----------------|----------------|---------------|
| Shopping Penha | 78.513 | 70.999 | 10,6% |
| Shopping Metr pole | 72.754 | 55.641 | 30,8% |
| Tivoli Shopping | 41.839 | 37.289 | 12,2% |
| Franca Shopping | 36.107 | 33.291 | 8,5% |
| Pátio Brasil | 76.588 | 76.727 | -0,2% |
| Parque D. Pedro Shopping | 291.466 | 273.180 | 6,7% |
| Boavista Shopping | 56.853 | 51.680 | 10,0% |
| Shopping Plaza Sul | 83.819 | 78.599 | 6,6% |
| Shopping Campo Limpo | 59.087 | 48.760 | 21,2% |
| Manauara Shopping | 139.411 | 114.547 | 21,7% |
| Total | 936.437 | 840.713 | 11,4% |

DESTAQUES OPERACIONAIS

Os indicadores operacionais da Sonae Sierra Brasil no 1T12 confirmam o contínuo crescimento da Companhia. A taxa de ocupação em nossos shoppings era de 98,5% da ABL em 31 de março de 2012 (excluindo 13,8 mil m² no Parque D. Pedro Shopping em renovação para acomodar um novo lojista). O aluguel nas mesmas lojas (SSR) novamente atingiu um crescimento de dois dígitos, um aumento significativo de 12,1% em relaça o ao 1T11, influenciados pela inflaça o e pelos fortes *leasing spreads* em renovações e novos contratos. As vendas nas mesmas lojas (SSS) registrou aumento de 9,8% no 1T12 comparado ao mesmo período do ano passado.

Taxa de Ocupa o (% ABL)



**Vendas nas mesmas
lojas (SSS)/m² (em R\$)**

**Aluguel nas mesmas
lojas (SSR)/m² (em R\$)**


NOSSO PORTFÓLIO

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

| Shopping Centers em Operação | | Cidade | Lojas | ABL (mil m ²) | Participação | ABL Própria (mil m ²) | Índice de ocupação por área (%) |
|------------------------------|----------------------|-------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 1 | Parque D. Pedro* | Campinas (SP) | 402 | 121,0 | 51,0% | 61,7 | 98,4% |
| 2 | Boavista Shopping | São Paulo (SP) | 148 | 15,9 | 100,0% | 15,9 | 94,7% |
| 3 | Shopping Penha | São Paulo (SP) | 198 | 29,7 | 51,0% | 15,1 | 98,2% |
| 4 | Franca Shopping | Franca (SP) | 106 | 18,5 | 67,4% | 12,5 | 99,5% |
| 5 | Tivoli Shopping | Santa Barbara d'Oeste (SP) | 144 | 22,1 | 30,0% | 6,6 | 99,3% |
| 6 | Shopping Metrôpole | São Bernardo do Campo (SP) | 181 | 28,6 | 100,0% | 28,6 | 99,6% |
| 7 | Pátio Brasil | Brasília (DF) | 235 | 29,0 | 10,4% | 3,0 | 97,2% |
| 8 | Shopping Plaza Sul | São Paulo (SP) | 221 | 23,2 | 60,0% | 13,9 | 99,4% |
| 9 | Shopping Campo Limpo | São Paulo (SP) | 148 | 22,3 | 20,0% | 4,5 | 99,2% |
| 10 | Manauara Shopping | Manaus (AM) | 231 | 46,8 | 100,0% | 46,8 | 99,5% |
| 11 | Uberlândia Shopping | Uberlândia (MG) | 201 | 45,3 | 100,0% | 45,3 | 93,0% |
| Total | | | 2.215 | 402,5 | 63,1% | 254,0 | 98,5%** |

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

** Não inclui o Uberlândia Shopping.

| Projetos em Desenvolvimento | | Cidade | ABL (Mil m ²) | Participação | Inauguração Prevista |
|-----------------------------|-------------------------------|---------------|------------------------------|--------------|----------------------|
| 12 | Boulevard Londrina Shopping** | Londrina (PR) | 47,8 | 84,5% | 1T13 |
| 13 | Passeio das Águas Shopping | Goiânia (GO) | 78,1 | 100,0% | 2S13 |
| Total | | | 125,9 | 94,1% | |

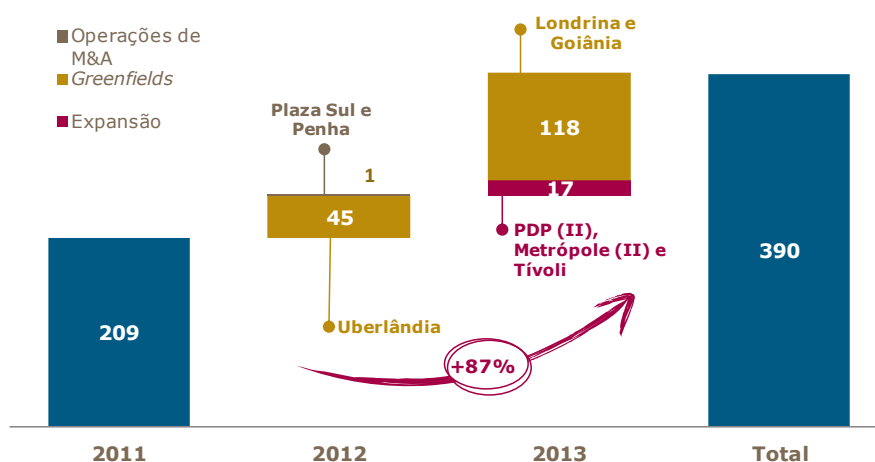
** Participação considerando que o parceiro exerça na totalidade seus direitos no projeto



PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

A Sonae Sierra Brasil atualmente possui um *pipeline* composto por dois projetos *greenfield* (o Uberlândia Shopping foi inaugurado em Março de 2012) e três expansões, que devem aumentar nossa ABL própria em aproximadamente 87% para 390 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)

Uberlândia Shopping: o shopping foi inaugurado em 27 de março de 2012. O shopping conta com 201 operações, incluindo 15 âncoras, um moderno Cinemark com cinco salas e mais de 1.300 assentos, além de 2.400 vagas de estacionamento. Mais de 93% da ABL do shopping já está comercializada, com um mix diversificado de marcas conhecidas como Arezzo, Brooksfield, Brooksfield Donna, Burger King, Centauro, Fast Shop, Havaianas, Lacoste, Le Lis Blanc, McDonald's, O Boticário, Ponto Frio, Vivara e Victor Hugo. Adicionalmente, o shopping traz novas lojas à cidade como Crocs, Track & Field, Noir Le Lis, Livraria Leitura e Kalunga. As duas principais âncoras do shopping, Walmart e Leroy Merlin, já estão operando desde dezembro de 2011.

O investimento bruto total do projeto foi de R\$201,2 milhões.





Interior Uberlândia Shopping

| Uberlândia Shopping | |
|----------------------------|------------|
| Cidade | Uberlândia |
| Estado | MG |
| Inauguração | Março/12 |
| ABL (mil m ²) | 45,3 |
| Participação SSB | 100% |
| ABL Comercializada | 93% |
| Capex Bruto (R\$ MM) | 201,2 |



Uberlândia Shopping

Boulevard Londrina Shopping: A construção do Boulevard Londrina foi iniciada em setembro de 2010, com inauguração prevista para o 1T13. Aproximadamente 70% da ABL do shopping estava comercializada ao final do 1T12.



Obras do Projeto do Boulevard Londrina

| Boulevard Londrina Shopping | |
|------------------------------------|----------|
| Cidade | Londrina |
| Estado | PR |
| Inauguração Prevista | 1T13 |
| ABL (mil m ²) | 47,8 |
| Participação SSB* | 84,5% |
| ABL Comercializada | 70% |
| Capex Bruto Incorrido (R\$ MM) | 122,9 |

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



Ilustração do Projeto do Boulevard Londrina

Em abril de 2012, substituímos a empreiteira inicialmente contratada para a construção deste projeto. A OAS, uma das maiores construtoras do Brasil foi selecionada como a nova empreiteira e já iniciou suas atividades no local da construção.

Passeio das Águas Shopping: A construção do Passeio das Águas Shopping, localizado na capital e principal cidade do estado de Goiás, foi iniciada em setembro de 2011 com expectativa de inauguração para o segundo semestre de 2013. 43% da ABL do shopping já havia sido comercializada ao final de março de 2012.



Ilustração do Projeto do Passeio das Águas

Passeio das Águas Shopping

| | |
|--------------------------------|---------|
| Cidade | Goiânia |
| Estado | GO |
| Inauguração Prevista | 2S13 |
| ABL (mil m ²) | 78,1 |
| Participação SSB | 100% |
| ABL Comercializada | 43% |
| Capex Bruto Incorrido (R\$ MM) | 91,6 |



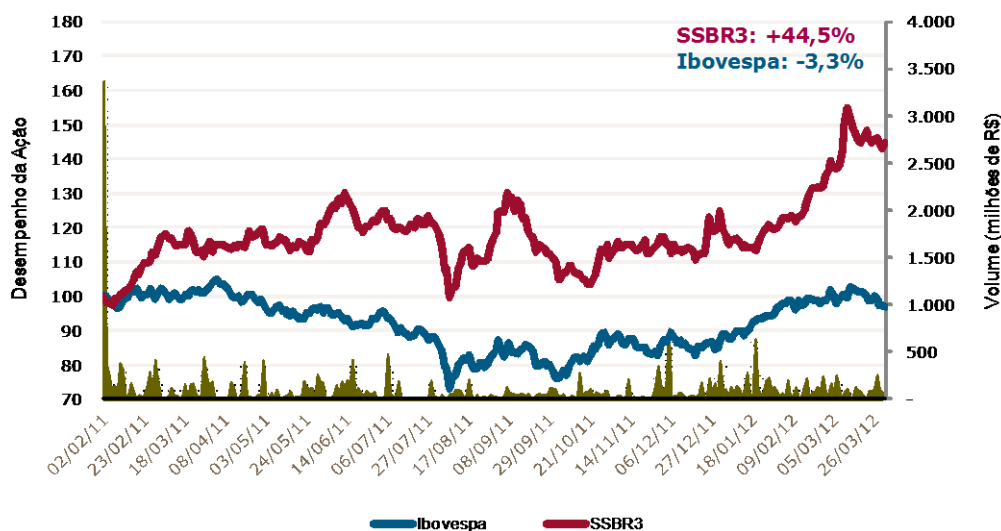
Obras do Projeto do Passeio das Águas

Adicionalmente a estes projetos já anunciados, a Sonae Sierra Brasil continua procurando por novos locais, que preencham os requisitos da estratégia da Companhia para o desenvolvimento de shoppings dominantes em mercados com baixa penetração e classe média robusta.

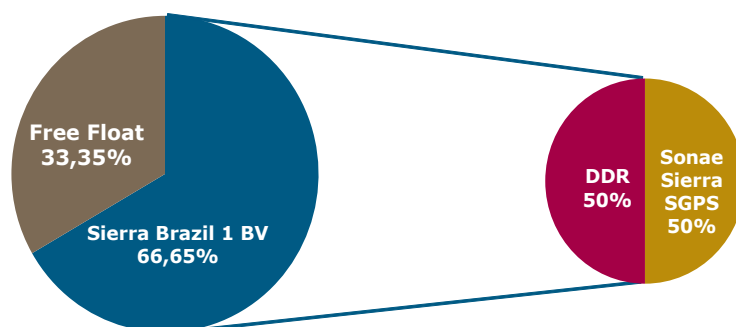
DESEMPENHO DA AÇÃO

As ações da Sonae Sierra Brasil (BM&FBovespa: SSBR3) fecharam o 1T12 em R\$28,90, aumento de 20,4% em relação a 31 de dezembro de 2011. No mesmo período, o Ibovespa subiu 13,7%. Desde o IPO, em fevereiro de 2011, o preço da ação subiu 44,5%, comparada a uma queda de 3,3% do Ibovespa.

Sonae Sierra Brasil (SSBR3) vs. IBOVESPA desde o IPO



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 para o mesmo lojista no período atual comparado ao período anterior.

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

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



ANEXOS

| Balço Patrimonial Consolidado | | | |
|--|------------------|------------------|---------------|
| (R\$ mil) | 1T12 | 4T11 | Var. % |
| ATIVO | | | |
| CIRCULANTE | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 731.286 | 390.918 | 87,1% |
| Contas a receber, líquidas | 21.231 | 24.690 | -14,0% |
| Impostos a recuperar | 14.557 | 16.765 | -13,2% |
| Adiantamentos a fornecedores | 36 | - | N/A |
| Despesas antecipadas | 148 | 505 | -70,7% |
| Outros créditos | 3.106 | 4.971 | -37,5% |
| Total do ativo circulante | 770.364 | 437.849 | 75,9% |
| NÃO CIRCULANTE | | | |
| Realizável a longo prazo: | | | |
| Aplicações financeiras vinculadas | 2.650 | 2.171 | 22,1% |
| Contas a receber, líquidas | 11.139 | 10.815 | 3,0% |
| Empréstimos aos condomínios | 307 | 328 | -6,4% |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 7.364 | 5.915 | 24,5% |
| Depósitos Judiciais | 9.894 | 3.729 | 165,3% |
| Outros créditos | 833 | 833 | 0,0% |
| Total do realizável a longo prazo | 32.187 | 23.791 | 35,3% |
| Investimentos | 26.571 | 26.157 | 1,6% |
| Propriedade para investimentos | 2.886.176 | 2.776.050 | 4,0% |
| Imobilizado | 4.552 | 5.972 | -23,8% |
| Intangível | 2.153 | 1.582 | 36,1% |
| Total do ativo não circulante | 2.951.639 | 2.833.552 | 4,2% |
| TOTAL DO ATIVO | 3.722.003 | 3.271.401 | 13,8% |



| Balço Patrimonial Consolidado (R\$ mil) | 1T12 | 4T11 | Var. % |
|--|------------------|------------------|---------------|
| PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | | |
| CIRCULANTE | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 25.886 | 17.619 | 46,9% |
| Debêntures | 4.080 | - | N/A |
| Fornecedores nacionais | 20.302 | 13.512 | 50,3% |
| Impostos a recolher | 8.248 | 8.700 | -5,2% |
| Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios | 8.980 | 8.396 | 7,0% |
| Estrutura técnica | 5.575 | 5.540 | 0,6% |
| Dividendos a pagar | 13.977 | 13.977 | 0,0% |
| Rendimentos a distribuir | 3.366 | 24.243 | -86,1% |
| Contas a pagar - compra de ativo | 41.193 | 25.000 | 64,8% |
| Outras obrigações | 13.084 | 8.343 | 56,8% |
| Total do passivo circulante | 144.691 | 125.330 | 15,4% |
| NÃO CIRCULANTE | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 380.082 | 333.272 | 14,0% |
| Debêntures | 293.417 | - | N/A |
| Contas a pagar - compra de ativo | 44.139 | - | N/A |
| Estrutura técnica | 22.561 | 20.486 | 10,1% |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 354.374 | 351.444 | 0,8% |
| Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários | 10.663 | 10.285 | 3,7% |
| Provisão para remuneração variável | 293 | 189 | 55,0% |
| Total do passivo não circulante | 1.105.529 | 715.676 | 54,5% |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | | |
| Capital social | 997.866 | 997.866 | 0,0% |
| Reservas de capital | 80.115 | 80.115 | 0,0% |
| Lucros Acumulados | 22.046 | - | N/A |
| Reservas de lucros | 865.417 | 865.417 | 0,0% |
| Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora | 1.965.444 | 1.943.398 | 1,1% |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | - | - | - |
| Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora e adiantamento para futuro aumento de capital | 1.965.444 | 1.943.398 | 1,1% |
| Participações não controladoras | 506.339 | 486.997 | 4,0% |
| Total do patrimônio líquido | 2.471.783 | 2.430.395 | 1,7% |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 3.722.003 | 3.271.401 | 13,8% |



| Demonstrações do Resultado Consolidado (R\$ mil, exceto o lucro líquido por ação) | 1T12 | 1T11 | Var. % |
|--|-------------|-------------|---------------|
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS | 56.626 | 49.713 | 13,9% |
| CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS | (9.598) | (8.556) | 12,2% |
| LUCRO BRUTO | 47.028 | 41.157 | 14,3% |
| (DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS | | | |
| Gerais e administrativas | (5.451) | (4.056) | 34,4% |
| Serviços Externos | (2.174) | (1.599) | 36,0% |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | (446) | (580) | -23,1% |
| Outras Administrativas | (2.392) | (1.474) | 62,3% |
| Depreciações e amortizações | (439) | (403) | 8,9% |
| Tributárias | (858) | (255) | 236,5% |
| Equivalência patrimonial | 862 | 1.345 | -35,9% |
| Variação do valor justo de propriedades para investimento | 0 | 71.087 | -100,0% |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas | (439) | 256 | N/A |
| Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas | (5.886) | 68.377 | -108,6% |
| LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO | 41.142 | 109.534 | -62,4% |
| RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO | 2.520 | (116) | N/A |
| LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL | 43.662 | 109.418 | -60,1% |
| IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL | | | |
| Correntes | (9.846) | (3.442) | 186,1% |
| Diferidos | (1.481) | (19.738) | -92,5% |
| Total | (11.327) | (23.180) | -51,1% |
| LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO | 32.335 | 86.238 | -62,5% |
| LUCRO ATRIBUÍVEL A: | | | |
| Proprietários da controladora | 22.046 | 62.559 | -64,8% |
| Participações não controladoras | 10.289 | 23.679 | -56,5% |
| LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$ | 0,29 | 0,95 | -69,6% |



| Demonstrações de Fluxo de Caixa (R\$ mil) | Para período de três meses findo em | |
|---|--|----------------|
| | 31/03/2012 | 31/03/2011 |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS | | |
| Lucro líquido do exercício | 32.335 | 32.335 |
| Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais: | | |
| Depreciações e amortizações | 439 | 403 |
| Custo residual dos ativos imobilizados baixados | 325 | - |
| Receita de aluguel a faturar | (331) | (923) |
| Provisão (reversão) para créditos de liquidação duvidosa | 446 | 580 |
| Provisão (reversão) para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários | 378 | (200) |
| Provisão para remuneração variável | 585 | 312 |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 1.481 | 19.738 |
| Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos | 10.781 | 4.286 |
| Juros, variações cambiais sobre operações de mútuos | - | 2.488 |
| Variação do valor justo de propriedades para investimento | - | (71.087) |
| Equivalência patrimonial | (862) | (1.345) |
| (Aumento) redução dos ativos operacionais: | | |
| Contas a receber | 3.020 | 5.105 |
| Empréstimos aos condomínios | 21 | (107) |
| Impostos a recuperar | 2.208 | (1.732) |
| Adiantamentos a fornecedores | (36) | 183 |
| Despesas antecipadas | 357 | (26) |
| Depósitos judiciais | (6.165) | 78 |
| Outros | 1.865 | 814 |
| Aumento (redução) dos passivos operacionais: | | |
| Fornecedores nacionais | (2.125) | (2.492) |
| Impostos a recolher | (452) | (1.469) |
| Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios | 103 | (784) |
| Estrutura técnica | 2.110 | 2.996 |
| Outras obrigações | 4.741 | 1.954 |
| Caixa (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais | 51.224 | 45.010 |
| Juros pagos | (7.426) | (4.959) |
| Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais | 43.798 | 40.051 |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO | | |
| Aplicações financeiras vinculadas | (479) | (387) |
| Aquisição ou construção de propriedades de investimento | (44.929) | (52.448) |
| Aquisição de imobilizado | (149) | (410) |
| Aumento de intangível | (667) | (137) |
| Recebimentos pela venda de propriedades de investimento | 11.514 | - |
| Dividendos recebidos | 448 | 250 |
| Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento | (34.262) | (53.132) |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO | | |
| Aumento de capital | - | 465.021 |
| Debêntures emitidas | 300.000 | - |
| Gastos com emissão de debêntures | (6.627) | - |
| Captação de empréstimos e financiamentos | 55.578 | 8.900 |
| Empréstimos e financiamentos pagos - principal | (2.338) | - |
| Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliários - minoritários | (4.566) | - |
| Dividendos pagos | (11.215) | (9.291) |
| Gastos com emissão de ações | - | (23.437) |
| Partes relacionadas | - | (76.057) |
| Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento | 330.832 | 365.136 |
| AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | 340.368 | 352.055 |
| CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | | |
| No fim do exercício | 731.286 | 413.621 |
| No início do exercício | 390.918 | 61.566 |
| AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | 340.368 | 352.055 |

Nota: Os indicadores operacionais e financeiros não foram objetos de auditoria pelos nossos auditores independentes.

| (R\$ mil) | Demonstrações do Resultado Consolidado Pro-forma (considerando 51% do PDP) | | | 1T11 | Var. % |
|---|--|---------|---------------------------|----------|---------|
| | 1T12 | | | | |
| | SSB Consolidado (100% PDP) | 49% PDP | SSB Consolidado (51% PDP) | | |
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS | 56.627 | 11.528 | 45.098 | 38.908 | 15,9% |
| CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS | (9.598) | (1.087) | (8.511) | (7.598) | 12,0% |
| LUCRO BRUTO | 47.028 | 10.441 | 36.587 | 31.310 | 16,9% |
| (DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS | | | | | |
| Gerais e administrativas | (5.452) | (401) | (5.050) | (3.642) | 38,7% |
| Serviços Externos | (2.174) | (20) | (2.154) | (1.589) | 35,5% |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | (446) | (14) | (432) | (480) | -10,0% |
| Outras Administrativas | (2.393) | (367) | (2.026) | (1.169) | 73,2% |
| Depreciações e amortizações | (439) | 0 | (439) | (403) | 8,9% |
| Tributárias | (858) | (20) | (838) | (245) | 241,9% |
| Equivalência patrimonial | 862 | 0 | 862 | 1.345 | -35,9% |
| Variação do valor justo de propriedades para investimento | 0 | 0 | 0 | 57.070 | -100,0% |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas | (439) | 43 | (482) | 225 | N/A |
| Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas | (5.886) | (379) | (5.507) | 54.754 | N/A |
| LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO | 41.142 | 10.062 | 31.080 | 86.064 | -63,9% |
| RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO | 2.520 | 228 | 2.292 | (324) | N/A |
| LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL | 43.662 | 10.290 | 33.372 | 85.740 | -61,1% |
| IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL | | | | | |
| Correntes | (9.846) | 0 | (9.846) | (3.442) | 186,0% |
| Diferidos | (1.481) | 0 | (1.481) | (19.738) | -92,5% |
| Total | (11.326) | 0 | (11.326) | (23.180) | -51,1% |
| LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO | 32.335 | 10.290 | 22.046 | 62.560 | -64,8% |

Nota: não auditado.