



Relações com Investidores

Carlos Alberto Correa

Diretor de Relações com
Investidores

Murilo Hyai

Gerente de Relações com
Investidores

Email:

ribrasil@sonaesierra.com

Phone:

+55 (11) 3371-4188

TELECONFERÊNCIAS 1T11

Português

16 de maio de 2011

14h00 (horário de Brasília)

13h00 (horário de Nova York)

Tel.: (55 11) 2188-0155

Código: Sonae Sierra Brasil

Inglês

16 de maio de 2011

15h30 (horário de Brasília)

14h30 (horário de Nova York)

Tel.: (1 412) 317-6776

Código: Sonae Sierra Brasil

SONAE SIERRA BRASIL ANUNCIA EBITDA AJUSTADO DE R\$38,0 MILHÕES NO 1T11, UM AUMENTO DE 18,3% EM RELAÇÃO AO 1T10

São Paulo, 13 de maio de 2011 – A Sonae Sierra Brasil S.A. (BM&FBovespa: SSB3), uma das maiores incorporadoras, proprietárias e administradoras de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2011 (1T11).

DESTAQUES

- A oferta primária das ações da Sonae Sierra Brasil (IPO) foi concluída com sucesso no 1T11, com uma captação de R\$465,0 milhões.
- A receita líquida aumentou 17,6% em relação ao 1T10, atingindo R\$49,7 milhões.
- O EBITDA ajustado totalizou R\$38,0 milhões no 1T11, um aumento de 18,3% em relação ao 1T10, e a margem EBITDA ajustada alcançou 76,3%.
- O FFO ajustado totalizou R\$34,4 milhões, um aumento de 15,2% em relação ao 1T10.
- O NOI subiu 21,4% no 1T11, atingindo R\$47,1 milhões. A margem NOI atingiu 94,8% no mesmo período.
- O aluguel nas mesmas lojas (SSR) atingiu um crescimento de dois dígitos (11,1%) no 1T11 e as vendas nas mesmas lojas (SSS) aumentaram 9,8%.
- O lucro líquido total atribuível aos acionistas da Companhia atingiu R\$62,6 milhões no trimestre, contra R\$21,3 milhões no mesmo período de 2010.





Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	1T11	1T10	Var. %
Receita Líquida	49.7	42.3	17.6%
EBITDA	38.0	31.7	19.8%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>76.3%</i>	<i>75.0%</i>	<i>+139 bps</i>
EBITDA Ajustado	38.0	32.1	18.3%
<i>Margem EBITDA Ajustada</i>	<i>76.3%</i>	<i>75.9%</i>	<i>+44 bps</i>
FFO	34.4	29.5	16.7%
<i>Margem FFO</i>	<i>69.2%</i>	<i>69.7%</i>	<i>-53 bps</i>
FFO Ajustado	34.4	29.9	15.2%
<i>Margem FFO Ajustada</i>	<i>69.2%</i>	<i>70.7%</i>	<i>-147 bps</i>
NOI	47.1	38.8	21.4%
<i>Margem NOI</i>	<i>94.8%</i>	<i>91.9%</i>	<i>+291 bps</i>

Indicadores Operacionais	1T11	1T10	%
ABL Total (mil m ²)	349.1	342.4	2.0%
ABL Própria (mil m ²)	202.6	199.4	1.6%
Número de Shoppings	10	10	0.0%
Vendas (R\$ milhões)	840.7	743.8	13.0%
Vendas/m ² (méd. mensal)	847.7	764.7	10.9%
Ocupação	97.6%	98.3%	-68 bps
Custo de Ocupação (% Vendas)	9.9%	9.9%	0.0%
SSS/m ²	860.6	783.9	9.8%
SSS/m ² - Satélites	1,276.2	1,140.5	11.9%
SSS/m ² - Âncoras	615.5	573.7	7.3%
SSR/m ²	51.0	45.9	11.1%
SSR/m ² - Satélites	96.1	86.1	11.6%
SSR/m ² - Âncoras	20.1	18.4	9.6%
Pagamentos em Atraso (25 dias)	2.3%	3.5%	-120 bps





COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

No primeiro trimestre de 2011, concluímos com sucesso nosso IPO, captando um total de R\$465,0 milhões ao listar as nossas ações na BM&FBovespa. Essa transação aumentou significativamente a nossa base acionária e proporcionou recursos para financiarmos nossa estratégia de crescimento.

Apesar das condições macro econômicas que incluíram aumento da inflação e das taxas de juros no 1T11, a Sonae Sierra Brasil manteve uma forte trajetória de crescimento, com aluguel nas mesmas lojas registrando crescimento de dois dígitos (11,1%) e vendas nas mesmas lojas aumentando 9,8% no 1T11.

A receita líquida totalizou R\$49,7 milhões, um aumento de 17,6% em relação ao 1T10. No 1T11, o EBITDA ajustado teve um aumento ainda mais significativo de 18,3% em relação ao mesmo período do ano passado, totalizando R\$38,0 milhões, enquanto a margem EBITDA ajustada atingiu 76,3%. O FFO ajustado totalizou R\$34,4 milhões no 1T11, com uma margem de 69,2% da receita líquida. Continuamos a nos beneficiar da maturação de nossos shopping centers, especialmente o Manauara Shopping em Manaus, inaugurado em abril de 2009, e do crescimento das receitas de estacionamento. O lucro líquido atribuível aos acionistas atingiu R\$62,6 milhões no trimestre, contra R\$21,3 milhões no mesmo período do ano passado. Esse aumento deve-se principalmente ao desempenho positivo do nosso portfólio e aos ganhos de avaliação em propriedades para investimento no 1T11.

Em termos de novos desenvolvimentos e expansões, a Companhia continua a seguir os planos anunciados anteriormente, com a construção do Uberlândia Shopping em Uberlândia (MG), do Boulevard Londrina Shopping em Londrina (PR) e a expansão do Shopping MetrÓpole em São Bernardo do Campo (SP). Além disso, iniciamos a expansão do Shopping Campo Limpo no 1T11. Localizado na cidade de São Paulo, o Shopping Campo Limpo tem se beneficiado significativamente do crescimento do consumo da classe média.

A locação do Uberlândia Shopping e do Boulevard Londrina permaneceu forte, com 86% e 70% das ABLs, respectivamente, já locadas ao final do 1T11. Nas expansões do MetrÓpole e do Campo Limpo, a locação atingiu 99% e 90% das ABLs, respectivamente, ao final do trimestre.

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

A Administração

DESTAQUES FINANCEIROS

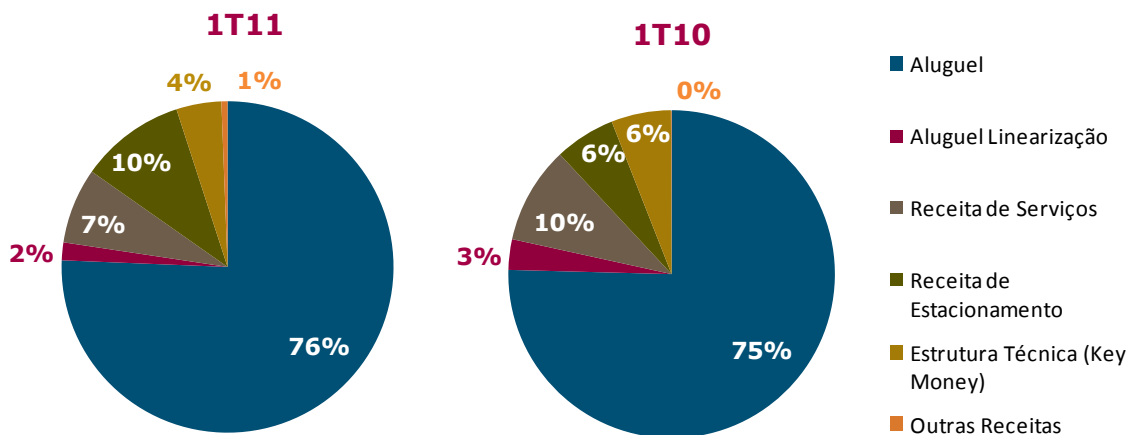
Demonstrações Financeiras Consolidadas

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 1T11 com o mesmo período do ano anterior, também ajustado ao novo padrão contábil. As demonstrações financeiras consolidadas incluem 100% dos resultados do Parque D. Pedro Shopping (apesar da Sonae Sierra Brasil deter uma participação de 51% no empreendimento).

Receita Bruta

A receita bruta da Sonae Sierra Brasil totalizou R\$54,7 milhões no 1T11, um aumento de 18,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. O aumento na receita foi impulsionado pelo crescimento na receita de aluguel, que totalizou R\$41,3 milhões no 1T11, um aumento de 18,4% em relação ao 1T10 devido à combinação de fortes *leasing spreads*, ajustes de inflação e baixa vacância. Outro fator que contribuiu para o crescimento da receita em 2011 foi o aumento significativo na receita de estacionamento, que totalizou R\$5,6 milhões no 1T11, 102,2% acima do valor registrado no mesmo período do no passado. Também é importante destacar que a receita de estacionamento representou 10% da receita bruta no 1T11, contra 6% no 1T10.

Composição da Receita Bruta



Receita Bruta (R\$ mil)	1T11	1T10	Var. %
Aluguel	41.342	34.912	18,4%
Aluguel Linearização	949	1.401	-32,3%
Receita de Serviços	4.033	4.453	-9,4%
Receita de Estacionamento	5.610	2.774	102,2%
Estrutura Técnica (Key Money)	2.398	2.722	-11,9%
Outras Receitas	325	32	915,6%
Total	54.657	46.294	18,1%

Custos e Despesas

Custos e despesas totalizaram R\$12,6 milhões no 1T11, um aumento de 14,7% em relação ao 1T10. Aproximadamente 44,6% dos custos e despesas no 1T11 foram representadas por custos com pessoal, que atingiram R\$5,6 milhões, um aumento de 11,9% em relação ao mesmo período no ano passado. O aumento em despesas com pessoal pode ser atribuído ao dissídio coletivo anual e às despesas pré-operacionais, principalmente comissões a corretores no valor de R\$569 mil (R\$220 mil no 1T10), em razão das atividades de comercialização das lojas dos projetos do Uberlândia Shopping, Boulevard Londrina Shopping e expansões do Shopping MetrÓpole e Shopping Campo Limpo.

Os custos e despesas totais também foram impactados pelas variações nas provisões para devedores duvidosos, que voltaram a ser uma despesa, totalizando R\$580 mil no 1T11, contra uma reversão de R\$382 mil no 1T10. Excluindo a provisão para devedores duvidosos, os custos e despesas totais teriam crescido somente 5,8% no trimestre.

Em contrapartida, continuamos a ver baixos custos de ocupação relacionados a lojas vagas. No 1T11, os custos de ocupação totalizaram R\$865 mil, uma queda de 24,9% em relação ao 1T10.

Custos e Despesas (R\$ mil)	1T11	1T10	Var. %
Depreciações e amortizações	403	275	46,5%
Pessoal	5.623	5.027	11,9%
Serviços de terceiros	2.132	2.575	-17,2%
Custo de ocupação (lojas vagas)	865	1.152	-24,9%
Custos de acordos contratuais com lojistas	336	438	-23,3%
Constituição (reversão) da provisão para créditos de liquidação duvidosa	580	(382)	-251,8%
Aluguel	625	570	9,6%
Viagens	224	257	-12,8%
Outros	1.824	1.082	68,6%
Total	12.612	10.994	14,7%
Classificado como:			
Custos dos aluguéis e dos serviços prestados	8.556	7.761	10,2%
Despesas operacionais	4.056	3.233	25,5%
	12.612	10.994	14,7%

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), com o qual a Companhia optou por avaliar suas propriedades para investimento pelo valor justo de mercado. Portanto, os ganhos e as perdas resultantes de mudanças no valor justo de mercado de propriedades são registrados na conta Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento, que totalizou R\$71,1 milhões no 1T11, contra R\$14,5 milhões no 1T10. O aumento reflete a melhor avaliação do portfólio, considerando o crescimento do NOI e o desempenho positivo dos indicadores operacionais.

Resultado Financeiro Líquido

O resultado financeiro líquido consolidado no 1T11 foi um custo financeiro líquido de R\$116 mil, 68,2% menor que no 1T10. Os juros sobre as aplicações financeiras tiveram um aumento substancial de 366,9% para R\$5,9 milhões no 1T11, principalmente devido aos juros sobre aplicações dos recursos líquidos do IPO. Por outro lado, a variação cambial sobre o empréstimo da Companhia junto a sua controladora, denominado em Euros, passou de uma receita de R\$3,4 milhões no 1T10 para um custo de R\$2,0 milhões no 1T11. Este mútuo foi integralmente pago no 1T11.



Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	1T11	1T10	Var. %
Receitas financeiras:			
Juros de aplicações financeiras	5.911	1.266	366,9%
Juros ativos	166	215	-22,8%
Variações monetárias e cambiais	-	3.439	-100,0%
Outras	581	565	2,8%
Total	6.658	5.485	21,4%
Despesas financeiras:			
Juros de empréstimos e financiamentos	(4.286)	(4.467)	-4,1%
Juros sobre operações de mútuo	(400)	(1.232)	-67,5%
Variações monetárias e cambiais	(2.088)	-	n/a
Outras	-	(151)	-100,0%
Total	(6.774)	(5.850)	15,8%
Resultado Financeiro Total – Líquido	(116)	(365)	-68,2%

Lucro Líquido

O lucro líquido foi de R\$86,2 milhões no 1T11, um aumento de 134,2% em relação ao 1T10. Vale notar, no entanto, que o lucro líquido é significativamente influenciado pela Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento, que totalizou R\$71,1 milhões no 1T11, 388,8% acima do 1T10. O aumento da Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento foi devido principalmente à melhor avaliação dos nossos shoppings, considerando o forte desempenho do portfólio.

Resultado Operacional Líquido (NOI)

O NOI consolidado totalizou R\$47,1 milhões no 1T11, um aumento de 21,4% em relação ao 1T10, refletindo, conforme mencionado acima, o desempenho positivo geral do portfólio.

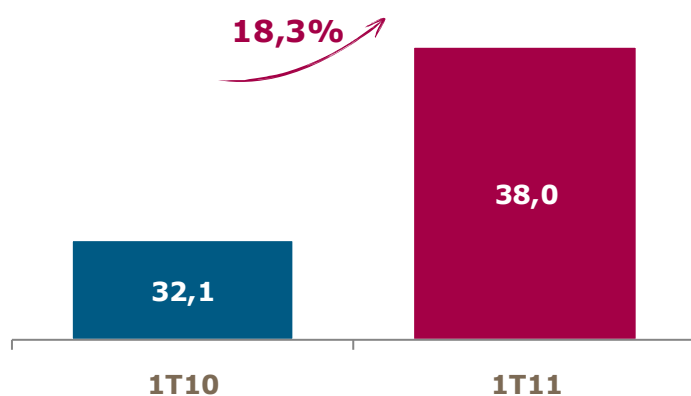
Net Operating Income - NOI (R\$ milhões)	1T11	1T10	Var. %
Aluguel	42.6	36.3	17.3%
Estrutura Técnica (Key Money)	2.4	2.7	-11.9%
Receita de Estacionamento	5.6	2.8	102.2%
Total Receitas	50.6	41.8	21.0%
(-) Custos operacionais	(3.5)	(3.0)	16.3%
NOI	47.1	38.8	21.4%



EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado totalizou R\$38,0 milhões no 1T11, um aumento de 18,3% em relação ao 1T10, e a margem EBITDA ajustada alcançou 76,3% no mesmo período.

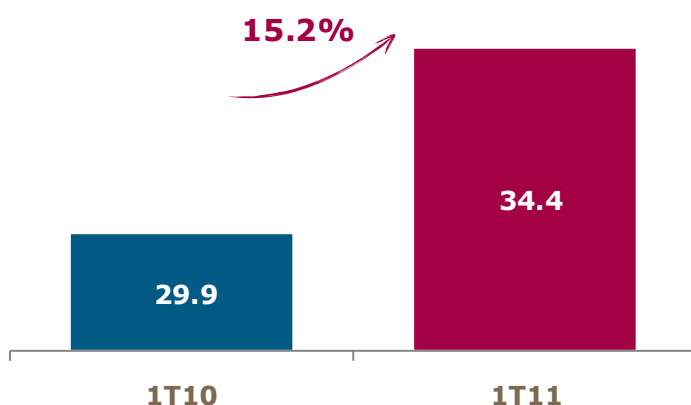
EBITDA Ajustado (R\$ milhões)



Fluxo de Caixa Operacional (FFO)

O FFO ajustado totalizou R\$34,4 milhões no 1T11, um aumento de 15,2% em relação ao 1T10, com uma margem de 69,2% em relação à receita líquida.

FFO Ajustado (R\$ milhões)



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

Reconciliação do EBITDA Ajustado e FFO Ajustado (R\$ milhões)			
	1T11	1T10	Var. %
Receita Líquida	49.7	42.3	17.6%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	109.5	46.6	134.8%
Depreciação e amortização	0.4	0.3	46.0%
Ganho com valor justo de propriedades para investimentos	(72.0)	(15.2)	372.3%
EBITDA	38.0	31.7	19.8%
Despesas não recorrentes	-	0.4	-100.0%
EBITDA ajustado	38.0	32.1	18.3%
Margem EBTIDA	76.3%	75.0%	+139 bps
Margem EBTIDA ajustada	76.3%	75.9%	+44 bps
EBITDA	38.0	31.7	19.8%
Resultado financeiro líquido	(0.1)	(0.4)	-68.2%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(3.4)	(1.9)	86.0%
FFO	34.4	29.5	16.7%
Despesas não recorrentes	-	0.4	-100%
FFO ajustado	34.4	29.9	15.2%
Margem FFO	69.2%	69.7%	-53 bps
Margem FFO ajustada	69.2%	70.7%	-147 bps



Informações Gerenciais

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

Reconciliação do EBITDA Ajustado e FFO Ajustado (Considerando 51% do PDP) (R\$ milhões)			
	1T11	1T10	Var. %
Receita Líquida	38.9	32.4	20.2%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	86.1	31.2	175.5%
Depreciação e amortização	0.4	0.3	46.1%
Ganho com valor justo de propriedades para investimentos	(58.0)	(8.5)	583.4%
EBITDA	28.5	23.0	23.7%
Despesas não recorrentes	-	0.4	-100.0%
EBITDA ajustado	28.5	23.4	21.6%
Margem EBTIDA	73.2%	71.1%	+210 bps
Margem EBTIDA ajustada	73.2%	72.4%	+86 bps
EBITDA	28.5	23.0	23.7%
Resultado financeiro líquido	(0.3)	(0.5)	-31.7%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(3.4)	(1.9)	86.0%
FFO	24.7	20.7	19.4%
Despesas não recorrentes	-	0.4	-100.0%
FFO ajustado	24.7	21.1	17.1%
Margem FFO	63.6%	64.0%	-25 bps
Margem FFO ajustada	63.6%	65.2%	-164 bps

Disponibilidades de Caixa e Endividamento

As disponibilidades, que compreendem caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras, aumentaram R\$352,0 milhões, de R\$61,6 milhões em 31 de dezembro de 2010 para R\$413,6 milhões em 31 de março de 2011 principalmente, como resultado da captação líquida com o IPO da Companhia.

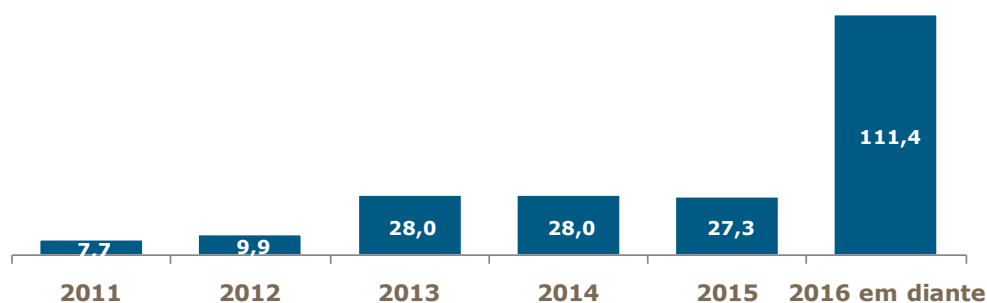
No 1T11, a Companhia utilizou parte dos recursos captados no IPO para liquidar o empréstimo com a controladora, Sierra Brazil 1 BV, no valor de R\$76,2 milhões. O



pagamento deste empréstimo já estava planejado como alocação de parte dos recursos da oferta pública inicial da Companhia, conforme descrito no Prospecto Definitivo de Oferta Pública, datado de 1º de fevereiro de 2011.

A dívida total da Companhia atingiu R\$212,3 milhões no 1T11 e o respectivo cronograma de amortização segue abaixo:

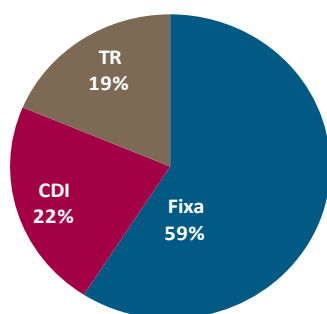
Cronograma de Amortização de Empréstimos Bancários (R\$ milhões)



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

Um total de R\$125,4 milhões, que correspondem a aproximadamente 59% da dívida total da Companhia, estão fixados a uma taxa de juros de 8,5% a.a. (10,0% a.a. com um desconto de 15%) relativos a um empréstimo com o Banco da Amazônia (BASA) para a construção do Manauara Shopping, com vencimento final em 12 anos. O perfil do endividamento de acordo com indexador de taxa de juros no fim do 1T11 era conforme abaixo:

Perfil do Endividamento





A estratégia de alavancagem da Companhia é financiar os projetos *greenfield* e expansões com endividamento contraído no nível da propriedade em até 50% dos custos totais dos projetos. Os financiamentos para o Uberlândia Shopping e o Boulevard Londrina Shopping já foram contratados, enquanto o financiamento para o Passeio das Águas Shopping (Goiânia) está em fase de negociação.

No 1T11, a Companhia contratou um empréstimo de R\$53 milhões com o Banco Itaú Unibanco S.A. para financiar a reforma e expansão do Shopping Metrôpole. Esse é um empréstimo de 8 anos, incluindo um período de carência de 2 anos, com uma taxa de TR + 10,3% a.a.. Esse empréstimo será sacado ao longo deste ano.

DESEMPENHO DE VENDAS DOS SHOPPING CENTERS

As vendas nos dez shoppings em operação de nosso portfólio totalizaram R\$840,7 milhões no 1T11, um aumento de 13,1% em relação ao mesmo período do ano passado. Considerando a participação correspondente da Companhia em cada um dos dez shoppings (incluindo 20% do Campo Limpo Shopping e 100% do Parque D. Pedro Shopping), as vendas atingiram R\$622,0 milhões no 1T11, um aumento de 14,4% em relação ao 1T10.

Os shoppings que apresentaram o melhor desempenho em termos de crescimento de vendas foram o Manauara Shopping, Franca Shopping, Shopping Penha e Shopping Metrôpole, com aumentos de 36,5%, 35,8%, 17,1% e 14,2% nas vendas, respectivamente. O crescimento robusto registrado pelo Manauara Shopping pode ser atribuído principalmente ao contínuo processo de maturação, enquanto o forte desempenho do Franca Shopping e Shopping Penha refletiram a redução na vacância em relação a trimestres anteriores.

DESTAQUES OPERACIONAIS

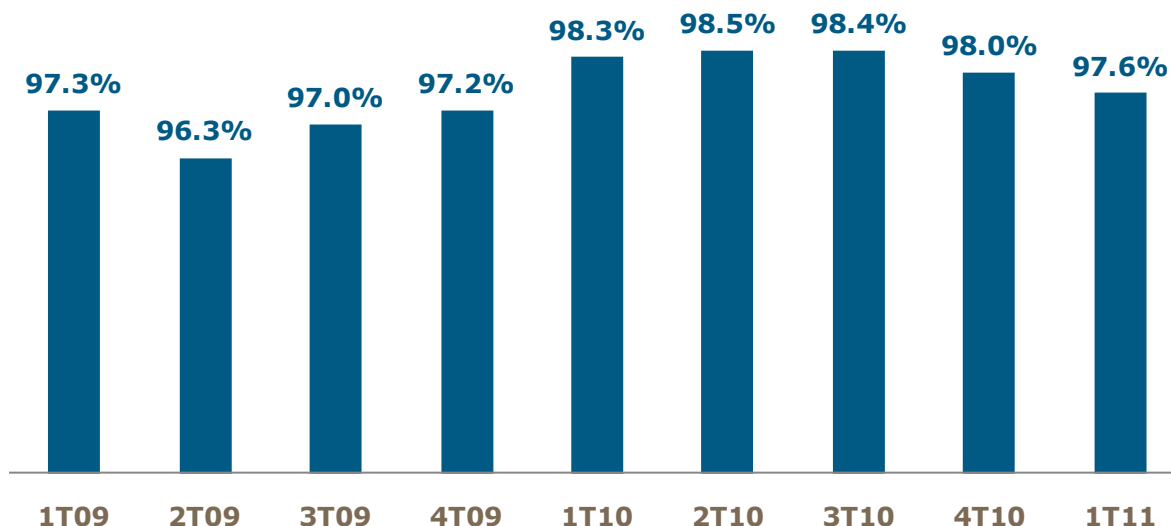
Os indicadores operacionais da Sonae Sierra Brasil no 1T11 mantiveram a tendência de crescimento do ano anterior. O aluguel nas mesmas lojas (SSR) atingiu um crescimento de dois dígitos, com um aumento significativo de 11,1% em relação ao 1T10, enquanto as vendas nas mesmas lojas (SSS) registraram um crescimento de 9,8% em relação ao mesmo período no ano passado.



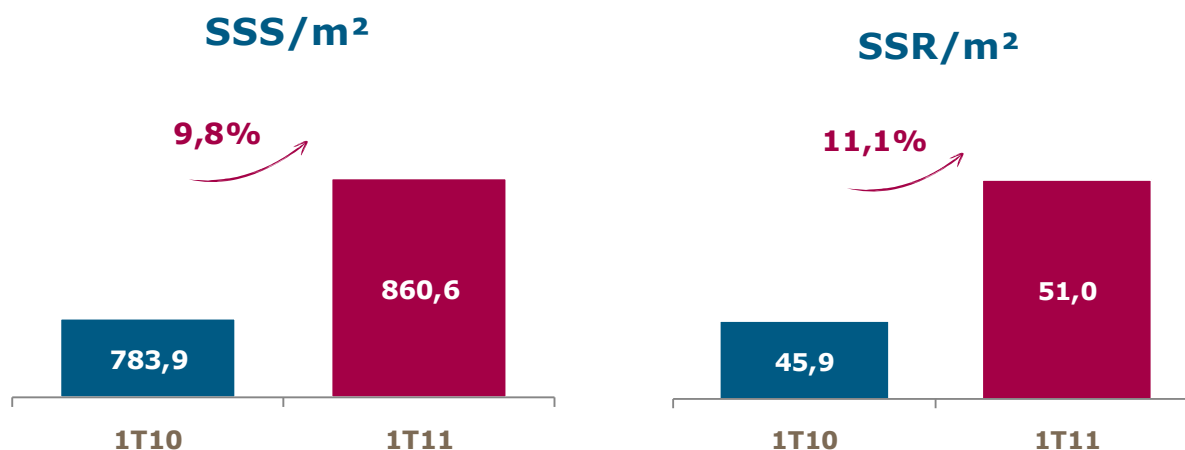


Taxa de Ocupação

Ocupação (% ABL)



Vendas nas Mesmas Lojas e Aluguel nas Mesmas Lojas



DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

A Sonae Sierra Brasil S.A. é uma companhia especialista no negócio de shopping centers que conta com o expertise de sua administração e de seus acionistas controladores internacionais: o grupo europeu Sonae Sierra e o REIT norte-americano



Developers Diversified Realty (NYSE: DDR), ambas companhias com vasta experiência no desenvolvimento, propriedade e administração de shopping centers.

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

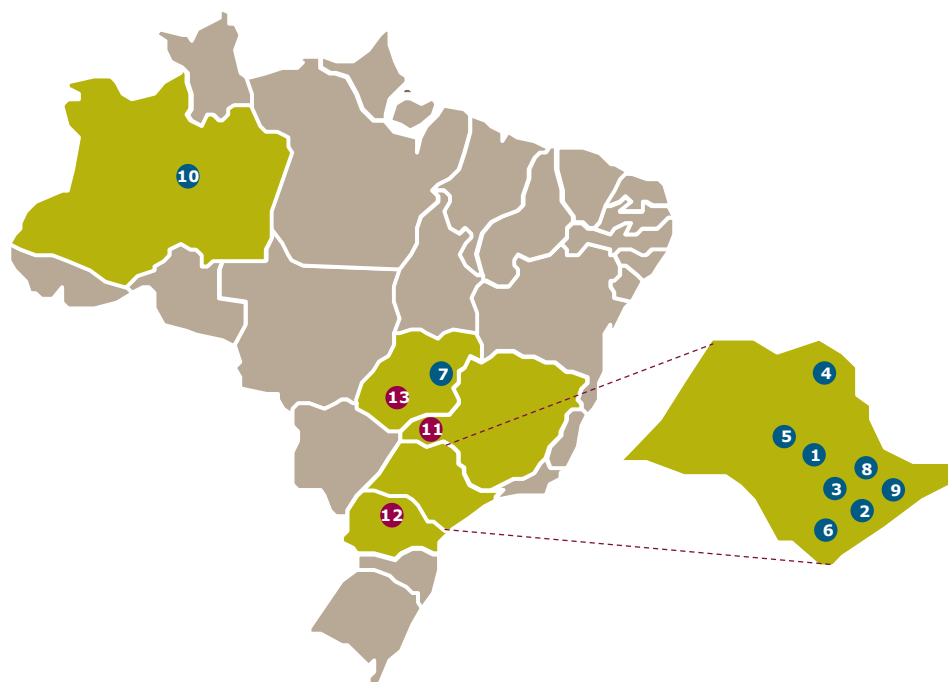
Detemos o controle da maioria dos shopping centers do nosso portfólio e administramos todos eles. Em 31 de março de 2011, tínhamos uma participação média ponderada de 58,0% nos dez shopping centers em operação, representando 202,6 mil m² de ABL própria e controle de seis dos dez shopping centers.

NOSSO PORTFÓLIO

Nosso portfólio compreende dez shopping centers em operação. Além disso, estamos desenvolvendo três novos shopping centers em três grandes cidades do Brasil: (i) Uberlândia, a segunda cidade mais populosa do estado de Minas Gerais; (ii) Londrina, a segunda maior cidade no estado do Paraná; e (iii) Goiânia, a capital de Goiás. Essas três cidades são importantes centros dos setores de agronegócio e serviços e têm registrado forte crescimento demográfico e econômico. A escolha dessas cidades para o desenvolvimento de novos shopping centers se enquadra em nossa estratégia de crescimento por meio de shopping centers potencialmente dominantes em seus mercados de atuação, com renda per capita e densidade populacional que atendem às nossas exigências. Estimamos que a ABL combinada desses três shopping centers seja de aproximadamente 170,0 mil m².

O mapa abaixo mostra a localização dos nossos shoppings brasileiros. Todos os números relacionados à ABL e à participação da Companhia são baseados no fim de março de 2011, exceto quando 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	407	121.0	51.0%	61.7	95.1%
2	Boavista Shopping	São Paulo	SP	148	16.0	100.0%	16.0	98.0%
3	Penha Shopping	São Paulo	SP	198	29.6	73.2%	21.7	98.0%
4	Franca Shopping	Franca	SP	101	18.1	67.4%	12.2	98.4%
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	148	23.9	* 100.0%	23.9	100.0%
7	Pátio Brasil	Brasília	DF	234	28.8	10.4%	3.0	98.7%
8	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	220	23.1	30.0%	6.9	99.7%
9	Campo Limpo Shopping	São Paulo	SP	127	19.9	20.0%	4.0	99.3%
10	Manauara Shopping	Manaus	AM	232	46.7	100.0%	46.7	99.2%
Total				1,962	349.1	58.0%	202.6	97.7%

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

Projetos em Desenvolvimento			ABL		ABL Própria	
	Cidade	Estado	(mil m ²)	Participação	(mil m ²)	
11	Uberlândia Shopping	Uberlândia	MG	43.6	100.0%	43.6
12	Boulevard Londrina Shopping	Londrina	PR	47.8	84.5%	40.4
13	Passeio das Águas Shopping	Goiânia	GO	78.1	100.0%	78.1
Total				169.5	95.6%	162.1

NOSSA ESTRATÉGIA

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



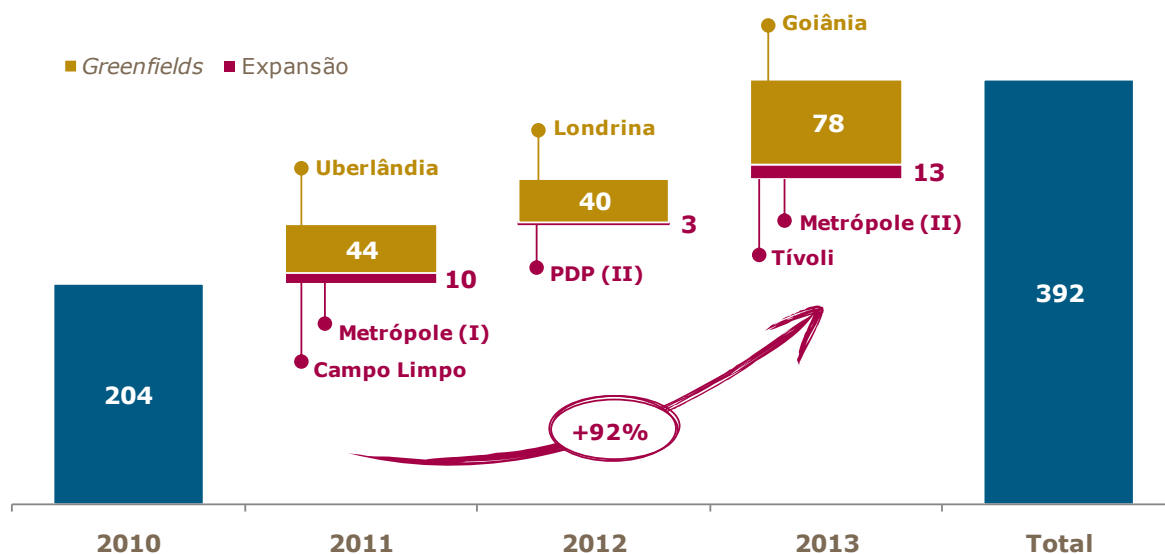
Foco na criação de valor por meio do crescimento orgânico. Nossa estratégia de crescimento é baseada em duas fontes principais: (i) por meio do desenvolvimento de shopping centers dominantes que são capazes de estabelecer e manter uma posição competitiva sólida com base em certos fatores, como densidade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

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

PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

A Sonae Sierra Brasil possui atualmente oito projetos em desenvolvimento, sendo três projetos *greenfield* e cinco expansões, os quais devem aumentar nossa ABL própria em aproximadamente 92% para 392,0 mil m² até 2013. Vale notar que esse crescimento substancial inclui somente aqueles projetos que já estão em nosso *pipeline* não contemplando projetos futuros que ainda não foram anunciados.

Crescimento da ABL própria (em milhares de m²)





NOVOS PROJETOS (GREENFIELD)

A estratégia da Sonae Sierra Brasil é desenvolver projetos greenfield que tenham potencial para se tornar os shopping centers dominantes em suas regiões. Diante desta estratégia, temos três novos projetos em nossa carteira. O Uberlândia Shopping e o Boulevard Londrina Shopping se encontram em construção e já atingiram um alto percentual de locação (86% e 70% de suas respectivas ABLs). A construção do Passeio das Águas Shopping (em Goiânia) está prevista para se iniciar em meados de 2011.

Uberlândia Shopping: Localizado em Uberlândia, no Estado de Minas Gerais, sua construção teve início em fevereiro de 2010. Aproximadamente 86% da ABL estava locada em 31 de março de 2011.



Obras do Uberlândia Shopping

Uberlândia Shopping	
Cidade	Uberlândia
Estado	MG
Inauguração Prevista	4T11/1T12
ABL (mil m ²)	43.6
Participação SSB	100%
ABL Contratada	86%
Capex Incorrido (R\$ MM)	100.7



Ilustração do Projeto do Uberlândia Shopping

Boulevard Londrina Shopping: Localizado em Londrina, segunda maior cidade do estado do Paraná, o Boulevard Londrina Shopping teve sua construção iniciada em setembro de 2010. Aproximadamente 70% da ABL encontrava-se negociada com lojistas em 30 de março de 2011.





Obras do Projeto do Boulevard Londrina

Boulevard Londrina Shopping

Cidade	Londrina
Estado	PR
Inauguração Prevista	2S12
ABL (mil m ²)	47.8
Participação SSB	84.5%
ABL Contratada	70%
Capex Incorrido (R\$ MM)	48.4



Ilustração do Projeto do Boulevard Londrina

Passeio das Águas Shopping: A construção do Passeio das Águas Shopping, localizado na capital e principal cidade do estado de Goiás, está prevista para ter início em meados de 2011.



Ilustração do Projeto Passeio das Águas

Passeio das Águas Shopping

Cidade	Goiânia
Estado	GO
Inauguração Prevista	2013
ABL (mil m ²)	78.1
Participação SSB	100%
ABL Contratada	20%
Capex Incorrido (R\$ MM)	47.7

EXPANSÕES**Expansão e Reforma do Shopping Metr pole – Fase I**

Estamos reformando e expandindo o Shopping Metr pole em virtude do crescente aumento de fluxo de visitantes, que esperamos aumentar ainda mais com a constru o em curso, por outras empresas, de diversas torres comerciais e residenciais de alto padrão na área vizinha ao Shopping Center. Em 31 de março de 2011, aproximadamente 99% da nova área, que corresponde a aproximadamente 8,7 mil m² de ABL, já estava negociada com lojistas.



Ilustra o do Projeto do Metr pole



Obras de Reforma e Expansão do Metr pole

Expansão do Campo Limpo

No começo de 2011, a Companhia também deu início   constru o da expansão do Shopping Campo Limpo. O forte desempenho deste shopping center foi alavancado pelo aumento do consumo das classes mais baixas. O shopping center tinha uma taxa de ocupa o de 99,3% em 31 de março de 2011. A expansão irá adicionar 2,5 mil m² de ABL, sendo que aproximadamente 90% dessa área já encontrava-se negociada com lojistas ao final de 1T11.



Obras de Expansão do Campo Limpo

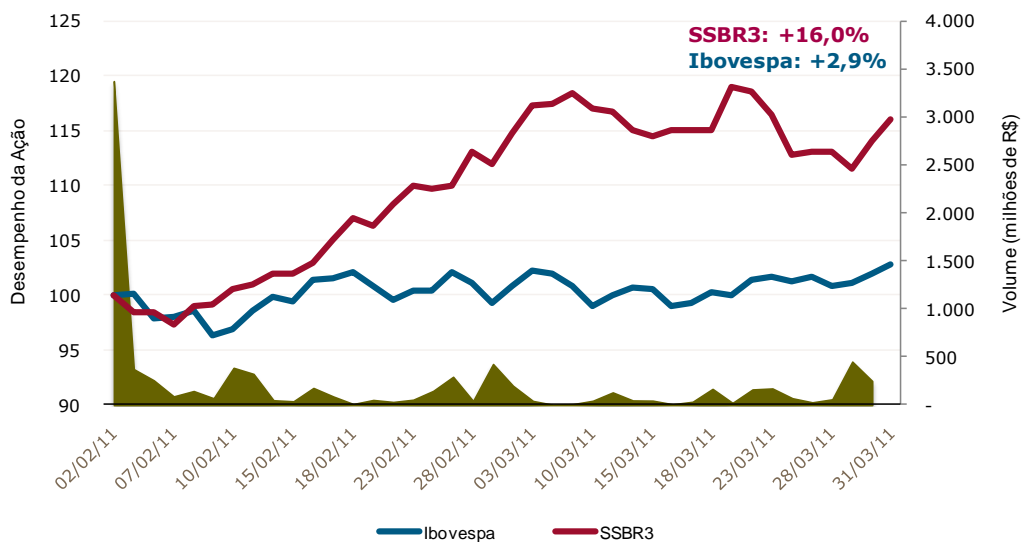


DESEMPENHO DA AÇÃO

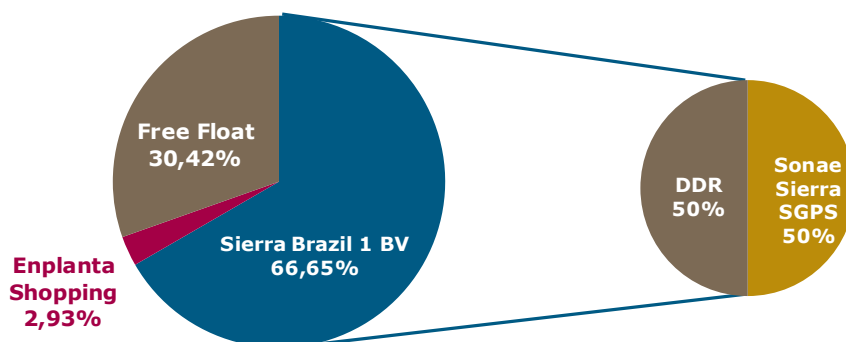
Entre 2 de fevereiro e 1 de março de 2011, a Sonae Sierra Brasil captou R\$465,0 milhões em uma oferta pública inicial primária na BM&FBovespa de 23,3 milhões de ações (incluindo o lote suplementar) a R\$20,00 por ação.

As ações da Sonae Sierra Brasil (BM&FBovespa: SSBR3) fecharam o 1T11 em R\$23,30, um ganho de 16,0% em relação ao preço de lançamento. No mesmo período, o Ibovespa subiu 2,9%.

Sonae Sierra Brasil (SSBR3) vs. IBOVESPA



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





SSS (Vendas 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)	1T11	4T10	Var. %
ATIVO			
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	413.621	61.566	571,8%
Contas a receber, líquidas	15.965	21.650	-26,3%
Impostos a recuperar	11.391	9.659	17,9%
Adiantamentos a fornecedores	-	183	-100,0%
Despesas antecipadas	201	175	14,9%
Outros créditos	5.193	5.801	-10,5%
Total do ativo circulante	446.371	99.034	350,7%
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a longo prazo:			
Aplicações financeiras vinculadas	944	557	69,5%
Contas a receber, líquidas	10.505	9.582	9,6%
Empréstimos aos condomínios	668	561	19,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20.738	13.590	52,6%
Depósitos Judiciais	3.506	3.584	-2,2%
Outros créditos	2.255	2.461	-8,4%
Total do realizável a longo prazo	38.616	30.335	27,3%
Investimentos	20.128	19.033	5,8%
Propriedade para investimentos	2.309.821	2.181.412	5,9%
Imobilizado	4.941	4.532	9,0%
Intangível	954	873	9,3%
Total do ativo não circulante	2.374.460	2.236.185	6,2%
TOTAL DO ATIVO	2.820.831	2.335.219	20,8%





Balço Patrimonial Consolidado (R\$ mil)	1T11	4T10	Var. %
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	7.736	7.171	7,9%
Fornecedores nacionais	15.959	15.807	1,0%
Impostos a recolher	5.133	6.602	-22,3%
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	6.429	6.733	-4,5%
Estrutura técnica	5.420	5.410	0,2%
Partes relacionadas	12.005	85.599	-86,0%
Dividendos a pagar	2.939	2.939	0,0%
Outras obrigações	13.324	11.370	17,2%
Total do passivo circulante	68.945	141.631	-51,3%
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	204.569	194.677	5,1%
Estrutura técnica	14.824	11.838	25,2%
Contas a pagar - compra de terreno	25.000	25.000	0,0%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	297.861	278.943	6,8%
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e	10.706	10.906	-1,8%
Provisão para remuneração variável	527	427	23,4%
Total do passivo não circulante	553.487	521.791	6,1%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	997.866	532.845	87,3%
Reservas de capital	80.730	96.198	-16,1%
Lucros Acumulados	62.559	-	-
Reservas de lucros	648.344	648.344	0,0%
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora	1.789.499	1.277.387	40,1%
Participações não controladoras	408.900	394.410	3,7%
Total do patrimônio líquido	2.198.399	1.671.797	31,5%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.820.831	2.335.219	20,8%





Demonstrações do Resultado Consolidado			
(R\$ mil, exceto o lucro líquido por ação)	1T11	1T10	Var. %
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	49.713	42.262	17,6%
CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(8.556)	(7.761)	10,2%
LUCRO BRUTO	41.157	34.501	19,3%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	(4.056)	(3.233)	25,5%
Serviços de Terceiros	(1.331)	(1.162)	14,5%
Honorários Advocatícios	(268)	(257)	4,3%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(580)	359	-261,6%
Outras Administrativas	(1.474)	(1.898)	-22,3%
Depreciações e amortizações	(403)	(275)	
Tributárias	(255)	(394)	-35,3%
Equivalência patrimonial	1.345	803	67,5%
Varição do valor justo de propriedades para investimento	71.087	14.542	388,8%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	256	423	-39,5%
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	68.377	12.141	463,2%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO	109.534	46.642	134,8%
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(116)	(365)	-68,2%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	109.418	46.277	136,4%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Correntes	(3.442)	(1.851)	86,0%
Diferidos	(19.738)	(7.611)	159,3%
Total	(23.180)	(9.462)	145,0%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	86.238	36.815	134,2%
LUCRO ATRIBUÍVEL A:			
Proprietários da controladora	62.559	21.307	193,6%
Participações não controladoras	23.679	15.508	52,7%
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO	0,95	0,40	137,5%



Demonstrações de Fluxo de Caixa (R\$ mil)	1T11	1T10
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do exercício	86.238	36.815
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	403	275
Custo residual dos ativos imobilizados baixados	-	(59)
Receita de aluguel a faturar	(923)	(1.198)
Provisão (reversão) para créditos de liquidação duvidosa	580	(382)
Provisão (reversão) para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	(200)	(368)
Provisão para remuneração variável	312	332
Imposto de renda e contribuição social diferidos	19.738	7.611
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	4.286	4.467
Juros, variações cambiais sobre operações de mútuos	2.488	(2.207)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(71.087)	(14.542)
Equivalência patrimonial	(1.345)	(803)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:		
Aplicações financeiras vinculadas	(387)	418
Contas a receber	5.105	2.024
Empréstimos aos condomínios	(107)	190
Impostos a recuperar	(1.732)	(1.835)
Adiantamentos a fornecedores	183	6
Despesas antecipadas	(26)	(218)
Depósitos judiciais	78	(194)
Outros	814	(1.172)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:		
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	(784)	(2.216)
Fornecedores nacionais	(2.492)	(535)
Impostos a recolher	(1.469)	(590)
Estrutura técnica	2.996	382
Outras obrigações	1.954	77
Caixa (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	44.623	26.278
Juros pagos	(4.959)	(8.913)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	39.664	17.365
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição ou construção de propriedades de investimento	(52.448)	(17.611)
Aquisição de imobilizado	(410)	(205)
Aumento de intangível	(137)	-
Dividendos recebidos	250	-
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(52.745)	(17.816)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Aumento de capital	465.021	-
Captação de empréstimos e financiamentos	8.900	-
Empréstimos e financiamentos pagos - principal	-	(4.500)
Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliários - minoritários	(9.291)	(9.579)
Custos com captação de recursos	(23.437)	-
Partes relacionadas	(76.057)	(603)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	365.136	(14.682)
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	352.055	(15.133)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No fim do exercício	413.621	71.119
No início do exercício	61.566	86.252
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	352.055	(15.133)