



RESULTADOS 4T13

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Carlos Alberto Correa

CFO e Diretor de Relações com Investidores

Murilo Hyai

Gerente de Relações com Investidores

Rodrigo da Silva

Analista de Relações com Investidores

Website: www.sonaesierrabrasil.com.br/ri

E-mail: ribrasil@sonaesierra.com

Telefone: +55 (11) 3371 3692

TELECONFERÊNCIAS 4T13

Português

27 de fevereiro de 2014

10:00 am (BR) | 8:00 am (US ET) | 1:00 pm (GMT)

Telefone: +55 (11) 2188 0155

Inglês

27 de fevereiro de 2014

11:00 am (BR) | 9:00 am (US ET) | 2:00 pm (GMT)

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

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

SONAE SIERRA BRASIL APRESENTA CRESCIMENTO DE 21,8% NO LUCRO LÍQUIDO PARA R\$ 226,0 MILHÕES NO ANO DE 2013

São Paulo, 26 de fevereiro de 2014 – A Sonae Sierra Brasil S.A. (BM&FBovespa: SSB3), uma das maiores incorporadoras, proprietárias e administradoras de shopping centers do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao quarto trimestre de 2013 (4T13) e ao ano de 2013.

DESTAQUES

- O lucro líquido atingiu R\$ 74,6 milhões no 4T13, crescimento de 165% em relação ao 4T12, e em 2013 o lucro líquido aumentou 21,8% para R\$ 226,0 milhões;
- A receita líquida totalizou R\$ 78,3 milhões no 4T13, aumento de 10,8% em comparação ao 4T12. Em 2013, a receita líquida foi de R\$ 275,8 milhões, um acréscimo de 7,4% sobre 2012;
- O EBITDA ajustado foi de R\$ 57,8 milhões no 4T13, 0,6% acima do 4T12. Em 2013, o EBITDA ajustado teve um aumento de 3,8%, representando uma margem de 75,0%;
- O FFO ajustado foi de R\$ 38,3 milhões no 4T13 e R\$ 147,9 milhões em 2013; a margem FFO alcançou 53,6% em 2013;
- O aluguel nas mesmas lojas (SSR) continuou robusto no 4T13, com aumento de 10,8% comparado ao 4T12. Em 2013, o SSR aumentou 11,6% sobre 2012;
- As vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 7,9% no 4T13 sobre o 4T12. Em 2013, o SSS cresceu 6,4% comparado a 2012;
- As vendas totais nos dez shoppings da Companhia alcançaram R\$ 1,3 bilhão no trimestre, aumento de 15,1% sobre o 4T12. Em 2013, as vendas totalizaram R\$ 4,0 bilhões, aumento de 11,0% comparado ao ano anterior;
- Em 30 de outubro de 2013, a Sonae Sierra Brasil inaugurou o Passeio das Águas Shopping, localizado em Goiânia, capital do estado de Goiás;
- O Conselho de Administração da Companhia irá propor o pagamento de dividendos relacionados ao ano fiscal de 2013, totalizando R\$ 34,8 milhões ou R\$ 0,455 por ação, o que representa um retorno do dividendo (*dividend yield*) de 2,93%, com base no preço de fechamento das ações da Sonae Sierra Brasil em 26 de fevereiro de 2014 e um aumento de 30% comparado ao ano anterior.



Parque D. Pedro Shopping



Shopping Metrópole



Franca Shopping



Boavista Shopping



Shopping Campo Limpo



Shopping Plaza Sul



Manauara Shopping



Uberlândia Shopping



Boulevard Londrina Shopping



Passeio das  guas Shopping

DESEMPENHO FINANCEIRO E OPERACIONAL

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	4T13	4T12	Δ	2013	2012	Δ
Receita Líquida	78,3	70,7	10,8%	275,8	256,9	7,4%
EBITDA Ajustado	57,8	57,4	0,6%	206,9	199,3	3,8%
Margem EBITDA Ajustado	73,8%	81,3%	-746 bps	75,0%	77,6%	-256 bps
FFO Ajustado	38,3	40,4	-5,3%	147,9	155,6	-5,0%
Margem FFO Ajustado	48,9%	57,2%	-833 bps	53,6%	60,6%	-696 bps
Lucro Líquido	74,6	28,1	165,2%	226,0	185,5	21,8%
NOI	75,0	69,5	7,9%	268,5	251,2	6,9%
Margem NOI	87,9%	93,9%	-601 bps	90,9%	94,5%	-368 bps

Indicadores Operacionais	4T13	4T12	Δ	2013	2012	Δ
ABL Total (mil m²)	450,1	322,1	39,7%	450,1	322,1	39,7%
ABL Própria (mil m²)	353,7	231,3	52,9%	353,7	231,3	52,9%
Número de Shoppings	10	8	25,0%	10	8	25,0%
Vendas (R\$ milhões)	1.285,2	1.116,7	15,1%	4.012,7	3.614,5	11,0%
Vendas/m² (méd. mensal)	1.234,5	1.255,6	-1,7%	1.046,5	1.060,8	-1,3%
Ocupação	93,7%	97,4%	-368 bps	93,7%	97,4%	-368 bps
Ocupação nos Shoppings Maduros	97,2%	98,3%	-106 bps	97,2%	98,3%	-106 bps
Custo de Ocupação (% Vendas)	9,3%	9,1%	15 bps	9,3%	9,2%	14 bps
SSS/m² (mês)	1.373,5	1.273,2	7,9%	1.214,2	1.141,2	6,4%
SSR/m² (mês)	73,9	66,7	10,8%	69,2	62,0	11,6%
Pagamentos em Atraso (25 dias)	3,0%	2,4%	67 bps	3,0%	2,7%	39 bps

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Desempenho e Posicionamento

2013 foi mais um ano de sólido desempenho financeiro e operacional da Sonae Sierra Brasil. Reportamos crescimento de dois dígitos na receita bruta, margens EBITDA dentre as mais robustas no setor (75,0%) e importantes métricas operacionais, tais como margens de Fluxo de Caixa Operacional (FFO) e Resultado Operacional Líquido (NOI), de 53,6% e 90,9%, respectivamente, que permaneceram em níveis de liderança de mercado.

Importantes marcos da implementação da nossa estratégia de 2013 foram as inaugurações do Boulevard Londrina Shopping em maio e do Passeio das Águas Shopping em outubro. Juntos, estes shoppings representam mais de 120 mil m² de ABL própria nova, crescimento de 52% em nossa ABL própria – o maior aumento já reportado em um único ano nos 15 anos de história da Companhia. Desde que foram inaugurados, o fluxo e as vendas nestes shoppings ultrapassaram nossas expectativas iniciais, indicando que eles terão contribuição significativa para o desempenho da Companhia nos períodos futuros.

Adicionalmente, continuamos a evidenciar um sólido desempenho em métricas fundamentais como aluguel nas mesmas lojas e vendas nas mesmas lojas, que atestam a eficácia de nossa estratégia e o apelo de nossos shoppings, que nos têm proporcionado resiliência frente às recentes mudanças macroeconômicas no Brasil. Acreditamos que nossas vantagens competitivas continuarão a beneficiar a Companhia nos próximos anos:

- Mais de 90% de nossos contratos de locação estão concentrados em aluguéis fixos, provendo à Companhia significativa previsibilidade, particularmente importante em um ambiente econômico menos dinâmico;
- Muitos de nossos principais shoppings, tais como Parque D. Pedro e Passeio das Águas, foram construídos em formato horizontal, em piso único, o que faz com que nossos custos condominiais sejam, aproximadamente, 30% inferiores à média da indústria e proporciona aos lojistas o menor custo de ocupação do setor;
- Bem-sucedidas revitalizações e programas de melhorias, marketing eficaz e melhorias do *mix* de lojas resultaram em aumentos de 7,4% e 11,0% na receita líquida e nas vendas dos lojistas em 2013, respectivamente, e que são tendências prováveis de se manter no futuro próximo;
- A infraestrutura centralizada de *back office* se traduz em eficiências operacionais no portfólio e nos habilita a elevar nossa capacidade em ritmo muito mais acelerado do que em custos; e

- A prudente abordagem de investimentos da Companhia foca em criar valor de longo prazo para todos os *stakeholders*. Nosso balanço permaneceu como um dos mais fortes do setor, com uma relação de 2,3 vezes entre dívida líquida e EBITDA ao fim de 2013. Importante ressaltar que nossa dívida não está atrelada à moeda estrangeira e que, em sua maioria, vence apenas de 2018 em diante.

Resumo e Perspectivas

Nosso desempenho e visibilidade em 2013 nos transmitem confiança em nossas perspectivas para 2014 em diante:

- Os programas contínuos de inovação e renovação em nossos shoppings por meio de expansões, melhorias do *mix* de lojas e programas eficientes de marketing devem impulsionar o crescimento contínuo dos nossos principais shoppings da geração mais antiga;
- A forte temporada de Natal que presenciamos em 2013 nos nossos shoppings mais novos – Uberlândia, Boulevard Londrina e Passeio das Águas – fundamenta nossas expectativas de que esses ativos estão no caminho certo para aumento considerável de locação de seus espaços no futuro próximo;
- Com um dos menores custos de ocupação da indústria, conseguimos atingir *leasing spreads* altamente rentáveis em todo o nosso portfólio.

Como resultado, nós esperamos atingir taxas anuais de crescimento orgânico de nossa receita na ordem de 15% a 20%, em média, nos próximos 3 anos, e manter nossas margens EBITDA e FFO em níveis de liderança de mercado.

Continuamos a avaliar as melhores oportunidades para aplicação de nossos recursos financeiros a fim de se construir valor de longo prazo para a Companhia, ao mesmo tempo em que mantemos a disciplina na política de gerenciamento de riscos, que tem se mostrado efetiva até o momento. Do ponto de vista operacional, isto significa replicarmos nosso modelo de sucesso em novas localizações onde possamos rapidamente ganhar *market share*. Adicionalmente, nosso Conselho de Administração aprovou um aumento de dividendos de 30% para R\$ 34,8 milhões, o que permitirá aos nossos acionistas uma maior participação no sólido desempenho financeiro da Companhia.

A Administração

PORTFÓLIO NO 4T13

No fim de 2013, nosso portfólio era composto por dez shoppings centers, totalizando 450,1 mil m² de ABL total e 353,7 mil m² de ABL própria.

Shopping Centers em Operação	Cidade	Lojas	ABL Total (mil m ²)	Participação	ABL Própria (mil m ²)	Índice de ocupação por área (%)
Shopping Metrópole	São Bernardo do Campo (SP)	191	30,0	100,0%	30,0	98,4%
Franca Shopping	Franca (SP)	106	18,6	76,9%	14,3	87,2%
Parque D. Pedro Shopping⁽¹⁾	Campinas (SP)	400	121,3	51,0%	61,9	97,2%
Boavista Shopping	São Paulo (SP)	146	15,9	100,0%	15,9	96,4%
Shopping Plaza Sul	São Paulo (SP)	218	23,4	60,0%	14,1	99,1%
Shopping Campo Limpo	São Paulo (SP)	149	22,3	20,0%	4,5	100,0%
Manauara Shopping	Manaus (AM)	233	46,5	100,0%	46,5	98,7%
Uberlândia Shopping	Uberlândia (MG)	215	45,8	100,0%	45,8	94,2%
Boulevard Londrina Shopping	Londrina (PR)	221	48,4	88,6%	42,9	88,6%
Passeio das �guas Shopping	Goiânia (GO)	259	77,9	100,0%	77,9	83,4%
Total		2.138	450,1	78,6%	353,7	93,7%
Total s/ Novos Shoppings						97,2%

(1) Para o cálculo do  ndice de ocupação foi desconsiderada área de 13.757 m² que está sendo preparada para novo lojista

Inauguração Recente

Em 30 de outubro, a Sonae Sierra Brasil inaugurou seu 10^o shopping center, Passeio das  guas, que adicionou 78 mil m² de ABL própria, é o segundo maior shopping do portfólio da Sonae Sierra Brasil e o maior shopping center da região Centro-Oeste do Brasil.

Desde a inauguração do shopping, a Companhia tem lançado diversas campanhas de marketing para estabelecer sua identidade com os consumidores da região e para demonstrar o importante aspecto de lazer e entretenimento deste novo shopping:

- Campanha de inauguração: Esta campanha foi planejada para capturar a atenção das pessoas por meio de propagandas e m dias, a fim de mostrar a imponência do shopping, com ênfase na grandiosidade da região (slogan: Passeio das  guas Shopping – Do tamanho de Goiás), para instaurar o orgulho na população a qual ele serve:



Mídia: Televisão



Mídia: Jornal

- Aquário virtual: Um moderno aquário virtual está localizado no shopping, para entreter e educar as crianças. Cada criança pode “dar vida” a um peixe virtual, dando-lhe nome, cor e forma. Após isto, o peixe será exibido na tela 3D e seu “criador” deverá retornar ao shopping a cada 20 dias para cuidar, “alimentar” e brincar com ele. A Companhia recebeu o prêmio “Destaque Digital”, no 1º Fórum Brasileiro de Shopping Centers promovido pelo LIDE – Grupo de Líderes Empresariais, por esta atração inovadora.

O fluxo inicial no Passeio das Águas Shopping superou as expectativas da Companhia, corroborando a estratégia de construir um shopping dominante em Goiânia.



Aquário Virtual



Premiação "Destaque Digital"



Passeio das Águas - Imagem Interna

Expansões Futuras

Em 2013, a Companhia anunciou a aquisição de um terreno adjacente ao Franca Shopping em Franca, estado de São Paulo, para futura expansão do shopping.

O terreno possui uma área total de 45,5 mil m², dos quais, aproximadamente, 29,1 mil m² serão usados para expansão do shopping e seu estacionamento. O terreno excedente está disponível para futuros desenvolvimentos multiuso. Além disso, o shopping existente será reformado.

O lançamento comercial da expansão do Franca Shopping está programado para março de 2014.



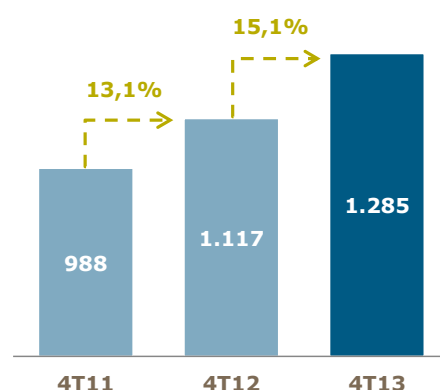
Representações Interna e Externa

DESEMPENHO OPERACIONAL

Desempenho de vendas nos shopping centers

As vendas totais dos lojistas nos dez shopping centers em operação do portfólio da Sonae Sierra Brasil totalizaram R\$ 1,3 bilhão no 4T13, aumento de 15,1% em relação ao 4T12. Em 2013, as vendas totais nos shoppings da Companhia alcançaram R\$ 4,0 bilhões, um crescimento impressionante de 11,0% sobre 2012. Considerando a participação correspondente da Companhia em cada shopping do portfólio, as vendas atingiram R\$ 928 milhões no trimestre, aumento de 17,0% sobre o 4T12 e 13,6% em 2013.

Vendas dos Lojistas (R\$ milhões)



No 4T13, o Uberlândia Shopping apresentou forte desempenho em vendas, aumentando 19,7% sobre 4T12, refletindo um processo bem-sucedido de maturação desde sua inauguração em março de 2012. A maioria dos shoppings no portfólio registrou fortes taxas de crescimento em vendas, como ilustrado pelo aumento de 8,0% do Parque D. Pedro no trimestre.

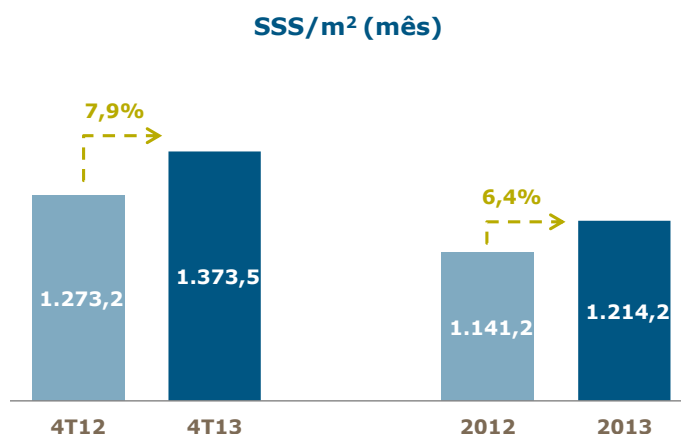
Vendas por Shopping Center (R\$ mil)	4T13	4T12	Δ	2013	2012	Δ
Shopping Metrópole	108.196	105.027	3,0%	353.921	346.283	2,2%
Franca Shopping	60.760	55.317	9,8%	197.776	175.368	12,8%
Parque D. Pedro Shopping	406.005	375.936	8,0%	1.312.755	1.286.028	2,1%
Boavista Shopping	78.238	73.783	6,0%	264.358	252.545	4,7%
Shopping Plaza Sul	136.013	125.074	8,7%	424.250	399.127	6,3%
Shopping Campo Limpo	104.226	95.698	8,9%	328.403	298.189	10,1%
Manauara Shopping ⁽¹⁾	223.804	222.818	0,4%	728.451	673.699	8,1%
Uberlândia Shopping	75.457	63.030	19,7%	249.805	183.237	36,3%
Boulevard Londrina Shopping	55.927	-	N/A	116.382	-	N/A
Passeio das �guas Shopping	36.614	-	N/A	36.614	-	N/A
Total	1.285.241	1.116.684	15,1%	4.012.716	3.614.477	11,0%

(1) As vendas no Manauara Shopping foram negativamente impactadas por uma tempestade tropical de grandes proporções, que inundou algumas áreas e o shopping precisou ser fechado por 3 dias. Conseqentemente, um forte programa de manuten o foi executado ao longo do trimestre, que também impactou as vendas dos lojistas. O shopping já apresentou significativa recupera o em janeiro de 2014.

Vendas nas mesmas lojas (SSS)

As vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 7,9% no 4T13 e 6,4% em 2013.

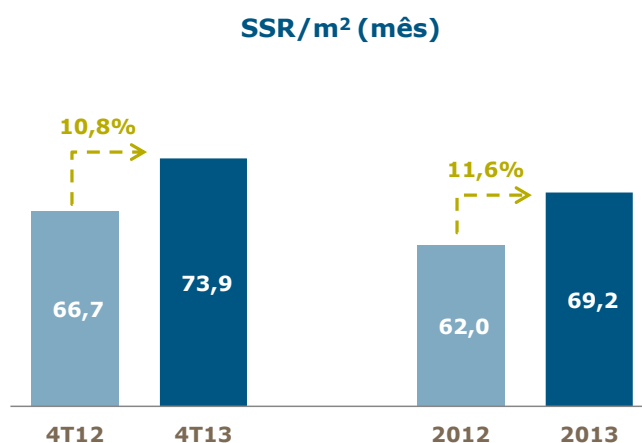
O SSS das lojas satélites e âncoras aumentou em 8,5% e 7,3%, respectivamente, no 4T13, conduzido principalmente pelo Franca Shopping e pelo Uberlândia Shopping, atestando mais uma vez a resiliência de um portfólio dominante.



Vendas nas mesmas lojas - SSS (por m ² /mês)	4T13	4T12	Δ	2013	2012	Δ
Satélites	2.013,4	1.855,9	8,5%	1.786,2	1.677,2	6,5%
Âncoras	968,1	902,5	7,3%	828,3	777,0	6,6%
Lazer	214,8	228,5	-6,0%	238,8	245,4	-2,7%
Total	1.373,5	1.273,2	7,9%	1.214,2	1.141,2	6,4%

Aluguel nas mesmas lojas (SSR)

O aluguel nas mesmas lojas (SSR) teve forte crescimento de 10,8% no 4T13 comparado ao mesmo período do ano passado e um aumento de 11,6% em 2013. O SSR continuou a se beneficiar da combinação de altas taxas de ocupação nos shoppings maduros, fortes *leasing spreads* de dois dígitos e reajustes de inflação dos contratos de locação. O SSR também foi impulsionado pelo contínuo processo de maturação do Uberlândia Shopping.



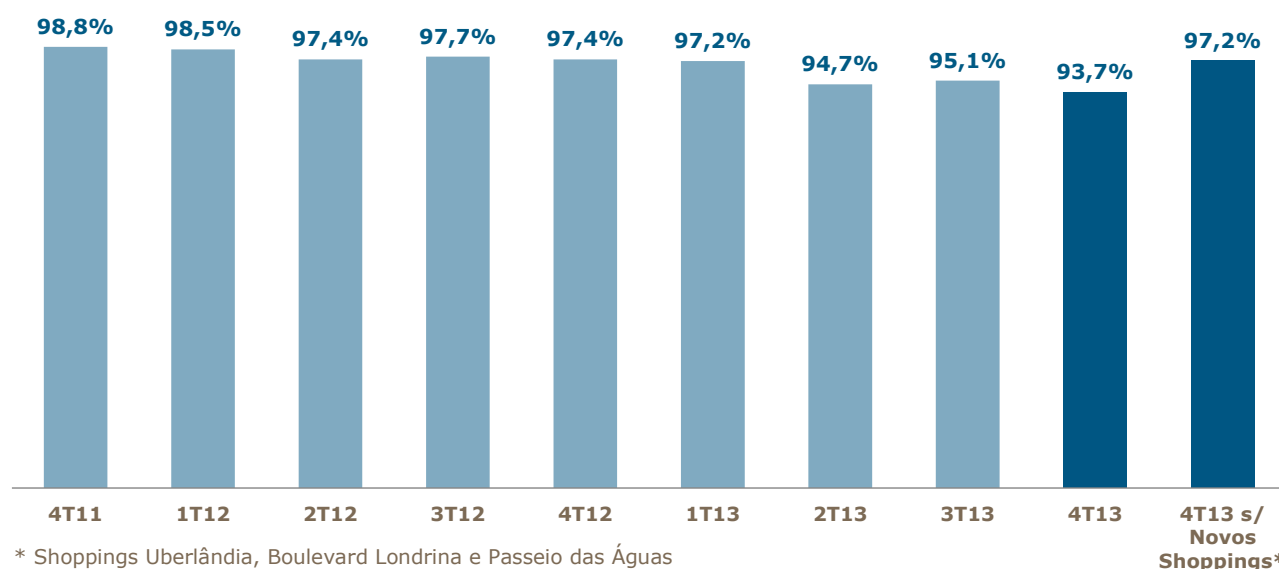
Aluguel nas mesmas lojas - SSR (por m ² /mês)	4T13	4T12	Δ	2013	2012	Δ
Satélites	139,1	125,0	11,2%	128,9	115,0	12,1%
Âncoras	25,5	23,2	10,0%	26,6	24,1	10,5%
Lazer	23,8	23,1	2,9%	20,1	19,1	4,8%
Total	73,9	66,7	10,8%	69,2	62,0	11,6%

Taxa de ocupação

Excluindo-se os três shoppings recém-inaugurados, os quais ainda estão em fase de maturação, a taxa de ocupação permaneceu elevada em 97,2% da ABL ao final do 4T13. A taxa de ocupação global nos shoppings da Companhia foi de 93,7% no 4T13.

A taxa de ocupação no Franca foi negativamente impactada pela rescisão do contrato de aluguel com uma âncora de materiais de construção, que será substituída em breve por uma âncora de moda. Mesmo com o aumento temporário na vacância do Franca, o shopping ainda conseguiu contornar esta situação, registrando fortes métricas operacionais, como exposto na seção de vendas acima.

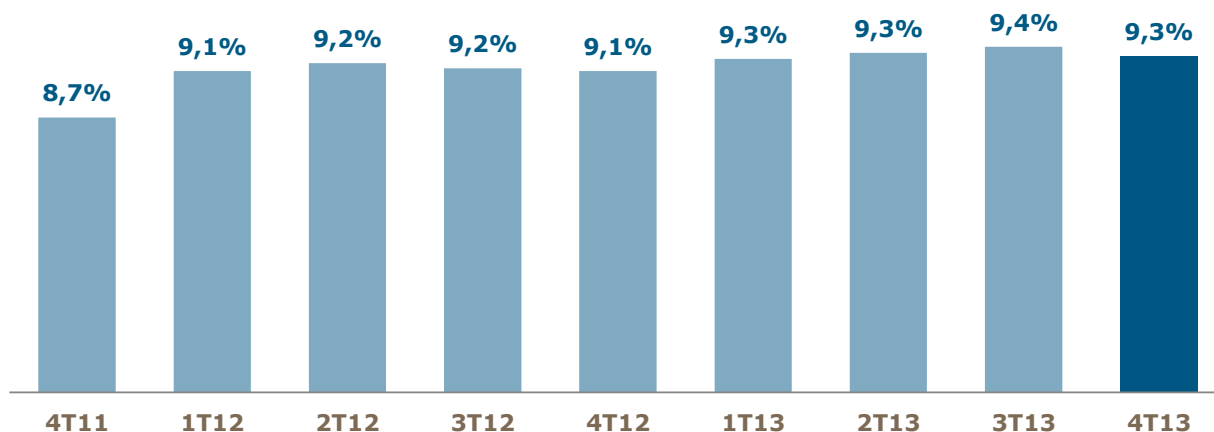
Taxa de Ocupação (% ABL)



Custo de ocupação

Os custos de ocupação foram de 9,3% das vendas nos shoppings da Sonae Sierra Brasil no 4T13, uma consequente melhora em relação aos 9,4% do 3T13, e em linha com os níveis históricos da Companhia, representando um dos menores custos de ocupação dentre as empresas listadas no Brasil.

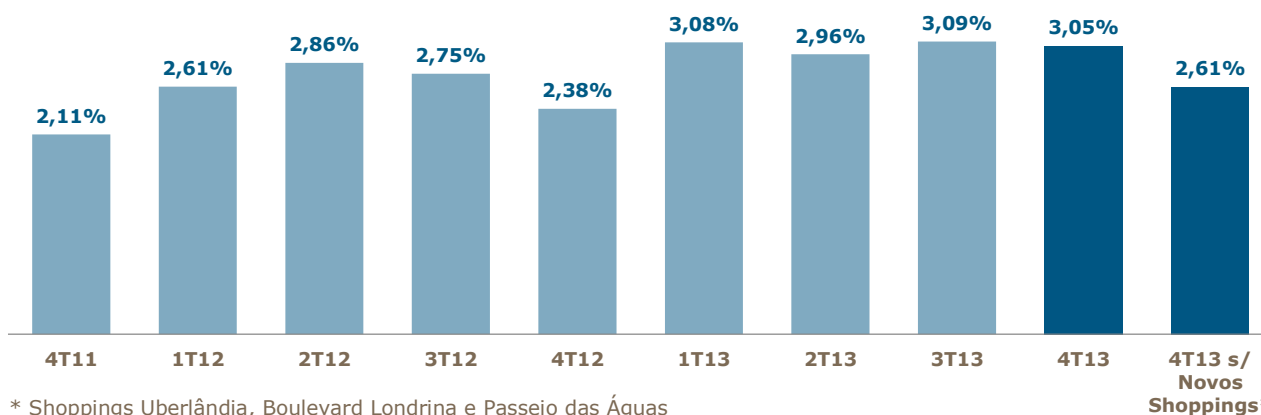
Custo de Ocupação (%)



Pagamentos em atraso (25 dias)

Excluindo os shoppings Uberlândia, Boulevard Londrina e Passeio das Águas, que ainda se encontram em fase de estabilização, a taxa de inadimplência foi de 2,61% no quarto trimestre. Os pagamentos em atraso encerraram o trimestre em 3,05%, também abaixo do 3T13.

Pagamentos em atraso (25 dias)



* Shoppings Uberlândia, Boulevard Londrina e Passeio das Águas

DESEMPENHO FINANCEIRO

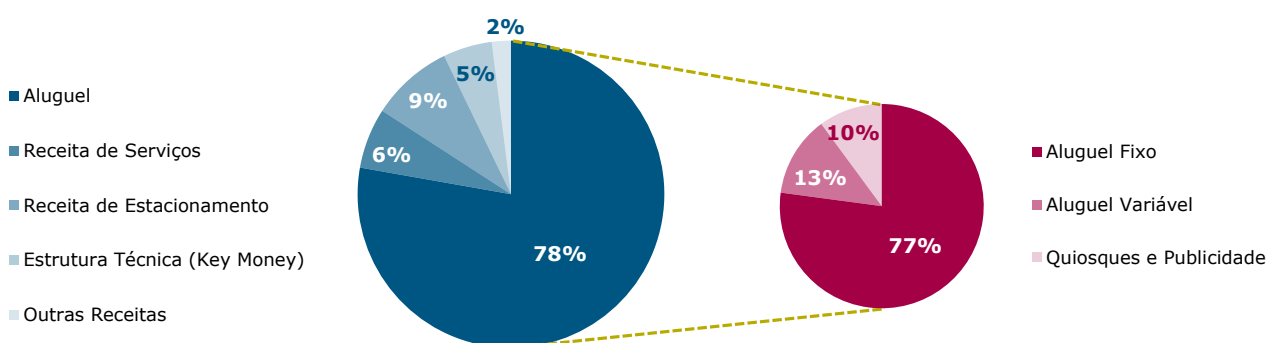
Demonstrações Financeiras Consolidadas

As informações financeiras e operacionais abaixo são baseadas nas demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB e correspondem à comparação dos resultados obtidos no 4T13 com o mesmo período do ano anterior. Portanto, as demonstrações financeiras consolidadas incluem 100% dos resultados do Parque D. Pedro Shopping.

Receita

A receita bruta da Companhia totalizou R\$ 91,1 milhões no 4T13, um aumento de 15,3% sobre o 4T12, atribuível principalmente aos aumentos nas receitas de aluguel, serviços e estrutura técnica (*key money*).

Abertura da Receita Bruta no Trimestre



O aumento de dois dígitos na receita de aluguel (12,2%) foi principalmente devido à inauguração dos shoppings Boulevard Londrina e Passeio das Águas em 2013. Adicionalmente, houve contribuições significativas de elevados *leasing spreads* nas renovatórias contratuais e reajustes anuais de inflação.

A receita de serviços também foi positivamente impactada por maiores receitas de taxa de administração, relacionadas aos dois novos shoppings inaugurados neste ano.

A receita de estacionamento totalizou R\$ 7,9 milhões no 4T13 contra R\$ 7,2 milhões no 4T12, aumento de 9,1%, condicionado por maior tráfego e cobrança mais elevada nos estacionamentos dos shoppings.

A receita de estrutura técnica (*key money*) aumentou em 56,1% para R\$ 4,7 milhões no 4T13, devido à inauguração do Passeio das Águas em outubro de 2013.

Receita (R\$ milhões)	4T13	4T12	Δ	2013	2012	Δ
Aluguel	71,4	63,6	12,2%	241,5	221,8	8,9%
Aluguel Linearização	(0,5)	(0,5)	-2,9%	2,0	2,6	-23,5%
Receita de Serviços	5,8	5,0	16,5%	20,2	17,8	13,7%
Receita de Estacionamento	7,9	7,2	9,1%	27,9	26,5	5,5%
Estrutura Técnica (Key Money)	4,7	3,0	56,1%	19,0	12,1	57,4%
Outras Receitas	1,8	0,7	166,8%	5,2	2,8	86,7%
Receita Bruta Total	91,1	79,0	15,3%	315,8	283,4	11,4%

Custos e Despesas

Os custos e despesas totalizaram R\$ 23,4 milhões no 4T13, um acréscimo de 49,1% sobre o 4T12, resultando, principalmente, de maiores custos com lojas vagas e com acordos contratuais nos shoppings recém-inaugurados.

Estes aumentos são transitórios e os custos deverão diminuir à medida que as propriedades atinjam maiores níveis de ocupação.

Custos e Despesas (R\$ milhões)	4T13	4T12	Δ	2013	2012	Δ
Depreciações e amortizações	0,6	0,5	13,2%	2,3	1,8	30,2%
Pessoal	8,0	7,1	12,2%	31,7	28,7	10,5%
Serviços externos	2,6	2,8	-4,8%	11,4	10,5	8,9%
Custo de ocupação (lojas vagas)	5,7	1,8	215,1%	14,5	6,1	137,3%
Custos de acordos contratuais com lojistas	2,6	0,7	269,2%	6,3	2,2	183,9%
Constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa	0,1	-	N/A	2,8	2,4	16,3%
Aluguel	0,6	0,5	15,5%	2,8	2,6	7,2%
Outros	3,2	2,3	38,0%	9,2	8,9	3,2%
Total	23,4	15,7	49,1%	81,0	63,2	28,2%

Classificado como:

Custos dos aluguéis e dos serviços prestados	18,3	11,6	57,5%	58,7	43,2	36,0%
Pessoal	8,0	7,1	12,2%	31,7	28,7	10,5%
Serviços externos	1,3	1,3	1,6%	3,2	3,6	-9,5%
Custo de ocupação (lojas vagas)	5,7	1,8	215,1%	14,5	6,1	137,3%
Custos de acordos contratuais com lojistas	2,6	0,7	269,2%	6,3	2,2	183,9%
Outros	0,7	0,7	2,9%	3,0	2,6	14,8%
Despesas operacionais	5,1	4,1	25,2%	22,3	20,0	11,4%
Depreciações e amortizações	0,6	0,5	13,4%	2,3	1,8	30,2%
Serviços externos	1,3	1,5	-10,3%	8,2	6,9	18,3%
Constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa	0,1	-	N/A	2,8	2,4	16,3%
Aluguel	0,6	0,5	15,5%	2,8	2,6	7,2%
Outros	2,5	1,6	53,8%	6,2	6,3	-1,7%
Total	23,4	15,7	49,1%	81,0	63,2	28,2%

Despesas Tributárias

As despesas tributárias totalizaram R\$ 3,3 milhões no trimestre, essencialmente devido aos impostos não-recorrentes sobre a transmissão de bens e imóveis (ITBI), em virtude de reestruturação societária de algumas subsidiárias, implementada no 4T13, que tem por objetivo minimizar custos e maximizar eficiência no futuro próximo.

Variações no Valor Justo de Propriedades para Investimento

A Sonae Sierra Brasil utiliza os padrões contábeis de acordo com o IFRS e um avaliador independente (Cushman & Wakefield) avalia suas propriedades para investimento pelo valor justo de mercado. As avaliações são realizadas semestralmente (2T e 4T). No 4T13, o ganho registrado totalizou R\$ 156,0 milhões.

Outras Receitas Operacionais

No 4T13, as outras receitas operacionais fecharam com uma diferença de R\$ 16,6 milhões abaixo do 4T12, devido a ganhos com a venda de participação da Companhia nos shoppings Pátio Brasil, Tivoli e Penha, registrados no ano passado.

Resultado Financeiro Líquido

O resultado financeiro líquido consolidado no 4T13 foi uma despesa financeira líquida de R\$ 11,6 milhões, comparado a uma despesa financeira de R\$ 11,0 milhões no 4T12. As receitas financeiras totalizaram R\$ 13,7 milhões no 4T13, um incremento de 34,3% em relação ao 4T12, resultante da elevação nas taxas de juros sobre o saldo de caixa investido em títulos atrelados ao CDI. Os juros dos empréstimos ao Passeio das Águas e ao Boulevard Londrina foram capitalizados durante suas construções, passando a transitar como despesa após a inauguração destes shoppings em outubro e maio, respectivamente, o que justifica os 19,5% de aumento nas despesas financeiras, quando comparadas ao 4T12.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ milhões)	4T13	4T12	Δ	2013	2012	Δ
Receitas Financeiras	13,7	10,2	34,3%	46,9	51,5	-8,9%
Despesas Financeiras	(25,3)	(21,2)	19,5%	(77,9)	(65,8)	18,5%
Resultado Financeiro Total – Líquido	(11,6)	(11,0)	5,7%	(31,0)	(14,3)	N/A

Lucro Líquido

O lucro líquido atribuível aos proprietários da controladora totalizou R\$ 74,6 milhões no 4T13, aumento de 165,2% sobre o 4T12.

Em 2013, o lucro líquido atribuível aos proprietários da controladora alcançou R\$ 226,0 milhões, crescimento de 21,8% sobre o mesmo período do ano passado.

Resultado Operacional Líquido (NOI)

O NOI totalizou R\$ 75,0 milhões no 4T13, aumento de 7,9% sobre o 4T12.

NOI (R\$ milhões)	4T13	4T12	Δ	2013	2012	Δ
Receitas Operacionais						
Aluguel	70,9	63,1	12,3%	243,5	224,3	8,5%
Estrutura técnica (key money)	4,7	3,0	56,1%	19,0	12,1	57,4%
Receita de estacionamento	7,9	7,2	9,1%	27,9	26,5	5,5%
Outras receitas	1,8	0,7	166,7%	5,2	2,8	86,7%
Total Receitas	85,3	74,0	15,2%	295,6	265,7	11,3%
Custos Operacionais						
Serviços de terceiros	(1,3)	(1,3)	1,6%	(3,2)	(3,6)	-9,5%
Custo de ocupação (lojas vagas)	(5,7)	(1,8)	215,1%	(14,5)	(6,1)	137,3%
Custos de acordos contratuais com lojistas	(2,6)	(0,7)	269,2%	(6,3)	(2,2)	183,9%
Outros	(0,7)	(0,7)	2,9%	(3,0)	(2,6)	14,8%
(-) Total Custos Operacionais	(10,3)	(4,5)	128,9%	(27,0)	(14,5)	86,3%
NOI	75,0	69,5	7,9%	268,5	251,2	6,9%
Margem NOI	87,9%	93,9%	-601 bps	90,9%	94,5%	-368 bps

EBITDA e FFO

No 4T13, o EBITDA ajustado aumentou em 0,6% para R\$ 57,8 milhões e a margem EBITDA foi de 73,8%.

Em 2013, o EBITDA ajustado totalizou R\$ 206,9 milhões, um aumento de 3,8% sobre 2012, e a margem EBITDA alcançou 75,0%.

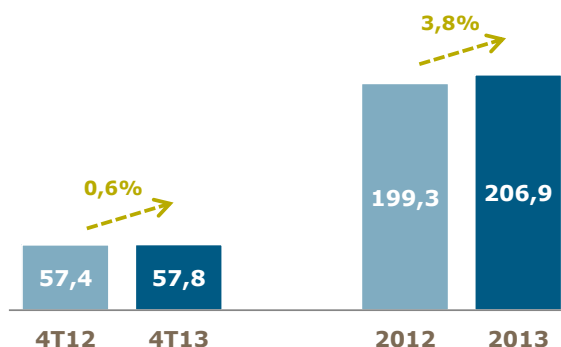
O FFO ajustado totalizou R\$ 38,3 milhões no 4T13, queda de 5,3% do 4T12, principalmente devido a uma maior alavancagem, já estimada, da Companhia em 2013. A margem FFO no trimestre foi de 48,9%.

O FFO ajustado em 2013 totalizou R\$ 147,9 milhões, um decréscimo de 5,0% ante 2012. A margem FFO foi de 53,6%.

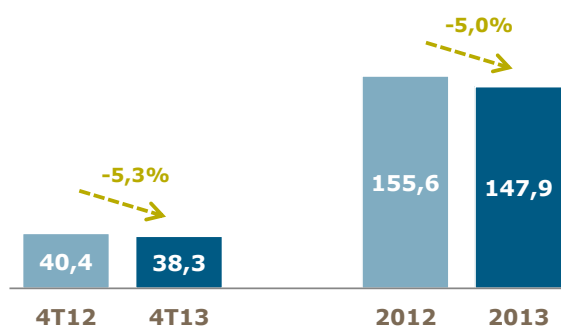
As despesas não recorrentes no 4T13 totalizaram R\$ 3,6 milhões e são relacionadas, principalmente, ao ITBI. A receita não recorrente no 4T12 se refere ao ganho com a venda de participação da Companhia nos shoppings Pátio Brasil, Tivoli e Penha, no fim daquele trimestre.

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

EBITDA Ajustado (R\$ Milhões)



FFO Ajustado (R\$ Milhões)



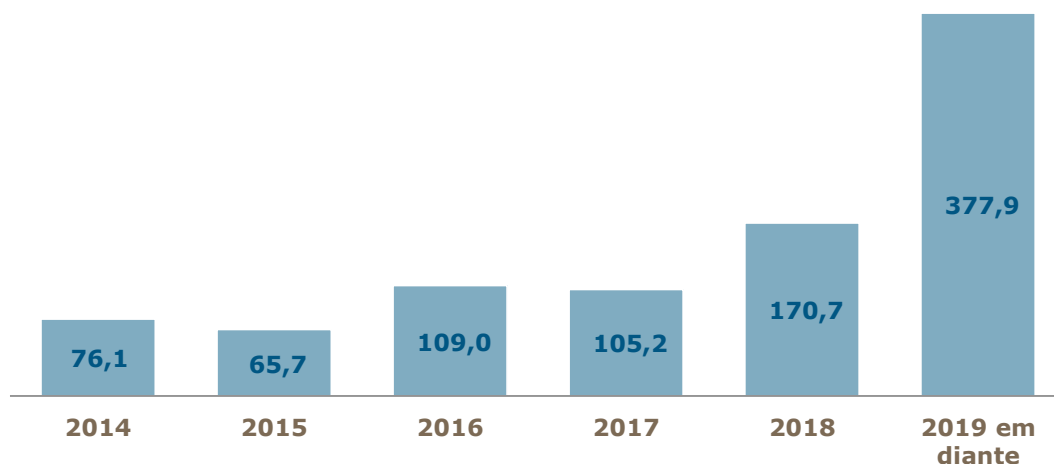
Reconciliação do EBITDA Ajustado e FFO Ajustado (R\$ milhões)						
	4T13	4T12	Δ	2013	2012	Δ
Receita Líquida	78,3	70,7	10,8%	275,8	256,9	7,4%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	209,5	94,8	121,1%	547,8	416,7	31,5%
Depreciação e amortização	0,6	0,5	13,4%	2,3	1,8	30,1%
EBITDA	210,1	95,3	120,5%	550,2	418,4	31,5%
Ganho com valor justo de prop. para investimentos	(155,9)	(21,3)	N/A	(349,0)	(195,6)	78,4%
Despesas/(receitas) não recorrentes	3,6	(16,6)	N/A	5,7	(23,6)	N/A
EBITDA ajustado	57,8	57,4	0,6%	206,9	199,3	3,8%
Margem EBITDA ajustado	73,8%	81,3%	-746 bps	75,0%	77,6%	-256 bps
EBITDA	210,1	95,3	120,5%	550,2	418,4	31,5%
Resultado financeiro líquido	(11,8)	(11,0)	7,1%	(31,0)	(14,3)	117,5%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(7,7)	(64,4)	-88,0%	(28,0)	(88,2)	-68,3%
FFO	190,6	19,9	858,1%	491,2	316,0	55,4%
Ganho com valor justo de prop. para investimentos	(155,9)	(21,3)	N/A	(349,0)	(195,6)	78,4%
Despesas/(receitas) não recorrentes	3,6	41,8	N/A	5,7	35,2	N/A
FFO ajustado	38,3	40,4	-5,3%	147,9	155,6	-5,0%
Margem FFO ajustado	48,9%	57,2%	-833 bps	53,6%	60,6%	-695 bps

Caixa, Equivalente de Caixa e Dívida Financeira

O caixa e equivalentes de caixa totalizaram R\$ 424,4 milhões ao final do 4T13, decréscimo de 9,2% em relação ao 3T13, principalmente devido ao *capex* investido no desenvolvimento do Passeio das Águas Shopping. O saldo de caixa está disponível para que seja investido em oportunidades estratégicas de crescimento e, por enquanto, foram alocadas em aplicações financeiras de baixo risco e curto prazo, em bancos com classificação de grau de investimento, a uma taxa média de 103% do CDI.

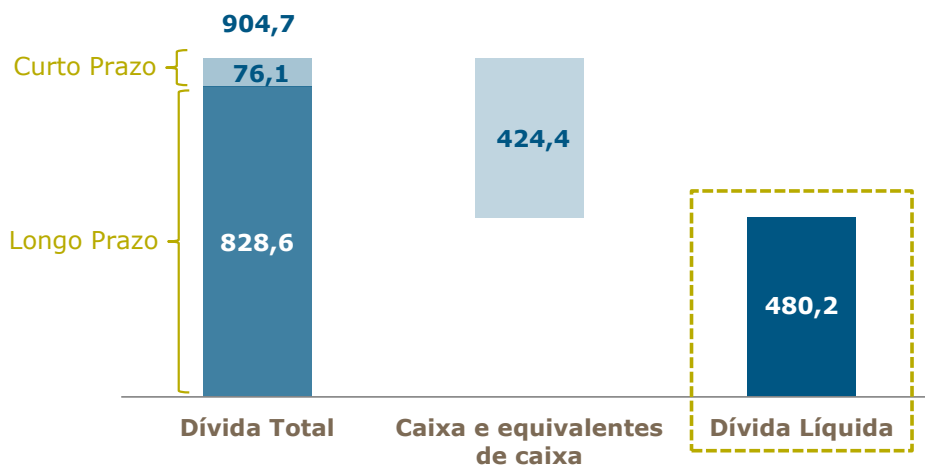
A dívida financeira total da Companhia, incluindo os montantes já sacados dos bancos, atingiu R\$ 904,7 milhões ao final do 4T13, e o cronograma de amortização correspondente está apresentado abaixo:

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



Não inclui dívidas relacionadas com aquisição de ativos.

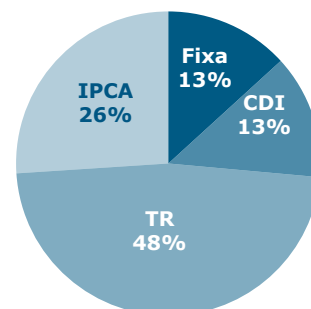
Dívida Financeira Líquida (R\$ milhões)



A dívida financeira líquida de R\$ 480,2 milhões corresponde a 2,3 vezes o EBITDA consolidado em 2013.

Perfil do Endividamento

Levando em conta o gerenciável e prudente grau de endividamento da Sonae Sierra Brasil, seu perfil de longo prazo e seu fluxo de caixa operacional, a Companhia está bem posicionada para tirar proveito das oportunidades de mercado.



Custo da Dívida

A média do custo da dívida da Companhia alcançou 10,4% no 4T13, comparado com 10,1% no 3T13 e 10,0% no 4T12. Os aumentos nas taxas de juros no Brasil têm um impacto limitado no custo de dívida da Companhia, que é basicamente fixo.

Financiamentos Contratados	Montante Comprometido (R\$ milhões)	Duração (anos)	Taxa ⁽¹⁾	Saldo em 31/12/13 (R\$ milhões)
Capital de Giro	20	5	CDI + 1,66%	8
Capital de Giro	27	6	CDI + 1,78%	14
Manauara Shopping	112	12	8,50%	120
Metrópole Shopping - Expansão I	53	8	TR + 9,30%	43
Uberlândia Shopping	81	15	TR + 9,70%	73
Boulevard Londrina Shopping	120	15	TR + 9,70%	118
Passeio das Águas Shopping	200	12	TR + 9,70%	197
Debêntures - 1ª série	96	5	CDI + 0,96%	98
Debêntures - 2ª série ⁽²⁾	205	7	IPCA + 6,25%	236
Total	913			905
Média		10,2	10,4%	

(1) Considerando TR a 0,19% a.a., CDI a 9,8% a.a. e IPCA a 5,91% em 31 de dezembro de 2013

(2) A Companhia contratou em agosto de 2013 um instrumento derivativo (swap) de R\$ 54,5 milhões a uma taxa CDI + 1,24%

Informações Gerenciais

De acordo com as práticas e políticas contábeis adotadas no Brasil e com o IFRS, a Companhia consolida 100% do Parque D. Pedro Shopping apesar de deter 51% desse shopping. Considerando a relevância deste shopping para os resultados da Companhia, preparamos informações gerenciais pró-forma com a consolidação proporcional do Parque D. Pedro Shopping (ver página 31). Os resultados operacionais de acordo com essa metodologia estão apresentados abaixo:

Reconciliação do EBITDA e FFO						
<i>(Considerando 51% do PDP) (R\$ milhões)</i>						
	4T13	4T12	Δ	2013	2012	Δ
Receita Líquida	63,9	57,7	10,7%	223,7	207,9	7,6%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	167,1	58,4	186,0%	406,2	293,2	38,5%
Depreciação e amortização	0,6	0,4	39,8%	2,3	1,7	37,8%
EBITDA	167,7	58,9	184,9%	408,5	294,9	38,5%
Ganho com valor justo de prop. para investimentos	(127,3)	2,5	N/A	(256,4)	(116,3)	120,4%
Despesas/(receitas) não recorrentes	3,6	(16,6)	N/A	5,7	(23,6)	N/A
EBITDA ajustado	44,0	44,7	-1,7%	157,8	154,9	1,8%
Margem EBITDA ajustado	68,8%	77,5%	-870 bps	70,5%	74,5%	-401 bps
EBITDA	167,7	58,9	184,9%	408,5	294,9	38,5%
Resultado financeiro líquido	(12,0)	(11,2)	8,0%	(31,9)	(15,0)	112,6%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(7,7)	(64,4)	-88,0%	(28,0)	(88,2)	-68,3%
FFO	147,9	(16,7)	N/A	348,6	191,8	81,8%
Ganho com valor justo de prop. para investimentos	(127,3)	2,5	N/A	(256,4)	(116,3)	120,4%
Despesas/(receitas) não recorrentes	3,6	41,8	-91,5%	5,7	35,2	-83,8%
FFO ajustado	24,2	27,6	-12,3%	97,9	110,5	-11,4%
Margem FFO ajustado	37,9%	47,8%	-994 bps	43,8%	53,2%	-938 bps

NOI (Considerando 51% do PDP) (R\$ milhões)						
<i>Receitas Operacionais</i>						
	4T13	4T12	Δ	2013	2012	Δ
Aluguel	57,6	50,9	13,2%	195,5	180,3	8,4%
Estrutura técnica (key money)	4,2	2,7	53,9%	17,4	11,0	59,2%
Receita de estacionamento	5,7	5,1	11,0%	19,9	19,4	2,8%
Outras receitas	1,2	0,5	122,6%	3,8	2,2	77,8%
Total Receitas	68,6	59,2	15,8%	236,7	212,8	11,2%
<i>Custos Operacionais</i>						
Serviços de terceiros	(1,2)	(1,1)	4,7%	(2,8)	(3,0)	-6,3%
Custo de ocupação (lojas vagas)	(5,7)	(1,7)	238,1%	(14,5)	(5,7)	153,8%
Custos de acordos contratuais com lojistas	(2,4)	(0,7)	274,4%	(6,1)	(2,0)	199,0%
Outros	(0,5)	(0,5)	-2,4%	(2,0)	(0,4)	N/A
(-) Total Custos Operacionais	(9,8)	(4,0)	147,4%	(25,4)	(11,1)	128,0%
NOI	58,8	55,3	6,4%	211,4	201,7	4,8%
Margem NOI	85,7%	93,3%	-760 bps	89,3%	94,8%	-549 bps

ACONTECIMENTOS RECENTES

Parque D. Pedro

Em 1º de fevereiro de 2014, a Sonae Sierra Brasil assinou um contrato de locação para a área *standalone* de 13.757 m², que estava anteriormente locada para uma âncora de construção e que servirá agora como centro de convenções. Além da renda relacionada ao aluguel, o centro de convenções deverá impulsionar o fluxo de veículos e pessoas para outras áreas do shopping.



Área Delineada do *Standalone* no Parque D. Pedro Shopping

Adicionalmente, a Companhia também iniciou a reforma do cinema do Parque D. Pedro, que deverá ser concluída no 3T14. Com a conclusão da reforma, as 15 salas contemplarão 2 salas VIPs e 1 sala IMAX. Esta será a primeira sala IMAX da região de Campinas.

A Companhia também criará em 2014 uma nova área de restaurantes no Parque D. Pedro, adicionando 7 novos restaurantes e aumentando o componente lazer do shopping, assim como uma nova entrada para o shopping que vai aprimorar o fluxo e

a experiência dos consumidores. Além disso, a Companhia irá cobrir e climatizar a Alameda Parque D. Pedro, que atualmente é uma área a céu-aberto.

A Sonae Sierra Brasil será responsável por 51% do investimento total, que está estimado em R\$ 58,3 milhões.

Boulevard Londrina Shopping

A ocupação continua a crescer no Boulevard Londrina Shopping, tendo em vista que a taxa de ocupação atingiu 88,6% no 4T13 ante os 84,9% no 3T13. A localização privilegiada do shopping, sua arquitetura singular e o forte fluxo de consumidores continuam a atrair novos lojistas e transmite confiança à Companhia no progresso de seu processo de maturação.

Temos conseguido atrair diversos lojistas de destaque, que anteriormente ocupavam outras localizações na cidade, tais como C&A, Handbook, Polishop, Restaurante Madero e BarZera.

Em fevereiro de 2014, a Unopar, universidade pertencente à Kroton Educacional, iniciou suas atividades em sua unidade de 1.100 m² no Boulevard Londrina. De acordo com a Unopar, 1.000 alunos já estão matriculados para essa unidade, com início das aulas previsto para 28 de março.

Passeio das Águas Shopping

Desde sua inauguração em outubro, 29 novas lojas iniciaram suas operações, com outro importante e sofisticado corredor de lojas programado para inaugurar em abril. Este corredor será ancorado pela Zara, com a qual assinamos contrato de locação em dezembro. Nossa equipe comercial continua empenhada em elevar a ocupação do shopping.

GLOSSÁRIO

ABL (Área Bruta Locável): Equivalente à soma de toda a área disponível para locação nos shopping centers.

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

EBITDA: Lucro operacional antes do resultado financeiro + depreciação e amortização.

EBITDA Ajustado: EBITDA ajustado pelo valor justo das propriedades para investimento e efeitos de receitas e despesas não recorrentes.

Fluxo de Caixa Operacional (FFO): EBITDA +/- resultado financeiro líquido - imposto de renda e contribuição social.

Fluxo de Caixa Operacional Ajustado (FFO Ajustado): FFO ajustado pelo valor justo das propriedades para investimento e efeitos de receitas e despesas não recorrentes.

IFRS: *International Financial Reporting Standards* ou Normas Internacionais de Contabilidade.

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

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

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

Pagamentos em atraso: O montante total dos aluguéis vencidos há mais de 25 dias de atraso, dividido pelo montante total dos aluguéis do mesmo período.

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

SSR (Aluguel nas Mesmas Lojas): Relação entre o aluguel faturado para o mesmo lojista no período atual comparado ao período anterior.

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

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

ANEXOS

Balço Patrimonial Consolidado (R\$ mil)	31/12/2013	30/09/2013	Δ
ATIVO			
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	424.431	467.319	-9,2%
Contas a receber, líquidas	40.196	30.753	30,7%
Impostos a recuperar	9.979	20.439	-51,2%
Despesas antecipadas	29	84	-65,5%
Outros créditos	6.954	4.593	51,4%
Total do ativo circulante	481.589	523.188	-8,0%
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a longo prazo:			
Aplicações financeiras vinculadas	6.124	5.627	8,8%
Contas a receber, líquidas	14.059	14.539	-3,3%
Impostos a recuperar	10.219	-	N/A
Empréstimos aos condomínios	9.436	4.339	117,5%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.036	51.732	-90,3%
Depósitos Judiciais	11.253	10.453	7,7%
Outros créditos	3.950	833	374,2%
Total do realizável a longo prazo	60.077	87.523	-31,4%
Investimentos	33.375	31.734	5,2%
Propriedade para investimentos	3.946.171	3.725.135	5,9%
Imobilizado	3.163	4.122	-23,3%
Intangível	5.662	5.131	10,3%
Total do ativo não circulante	4.048.448	3.853.645	5,1%
TOTAL DO ATIVO	4.530.037	4.376.833	3,5%

Balanco Patrimonial Consolidado (R\$ mil)	31/12/2013	30/09/2013	Δ
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	61.168	56.790	7,7%
Debêntures	14.903	8.643	72,4%
Fornecedores nacionais	49.812	46.745	6,6%
Impostos a recolher	6.482	5.626	15,2%
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	10.520	11.591	-9,2%
Estrutura técnica	8.340	6.918	20,6%
Dividendos a pagar	-	-	N/A
Rendimentos a distribuir	5.167	4.886	5,8%
Contas a pagar - compra de ativo	21.186	21.088	0,5%
Outras obrigações	12.125	6.843	77,2%
Total do passivo circulante	189.703	169.130	12,2%
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	510.495	506.733	0,7%
Debêntures	318.085	314.339	1,2%
Contas a pagar - compra de ativo	10.654	15.220	-30,0%
Estrutura técnica	17.044	19.662	-13,3%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	475.343	449.291	5,8%
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	7.913	7.813	1,3%
Provisão para remuneração variável	1.469	1.292	13,7%
Total do passivo não circulante	1.341.003	1.314.350	2,0%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	997.866	997.866	0,0%
Reservas de capital	80.115	80.115	0,0%
Reservas de lucros	1.187.402	1.013.721	17,1%
Lucros Acumulados	-	151.349	N/A
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora	2.265.383	2.243.051	1,0%
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora e adiantamento para futuro aumento de capital	2.265.383	2.243.051	1,0%
Participações não controladoras	733.948	650.302	12,9%
Total do patrimônio líquido	2.999.331	2.893.353	3,7%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.530.037	4.376.833	3,5%

Demonstrações do Resultado Consolidado						
(R\$ mil, exceto o lucro líquido por ação)						
	4T13	4T12	Δ	2013	2012	Δ
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	78.296	70.653	10,8%	275.754	256.851	7,4%
CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(18.286)	(11.607)	57,5%	(58.715)	(43.177)	36,0%
LUCRO BRUTO	60.010	59.046	1,6%	217.039	213.674	1,6%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS						
Gerais e administrativas	(5.127)	(4.094)	25,2%	(22.254)	(19.976)	11,4%
Serviços Externos	(1.320)	(1.472)	-10,3%	(8.218)	(6.949)	18,3%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(142)	28	N/A	(2.792)	(2.401)	16,3%
Outras Administrativas	(3.071)	(2.126)	44,4%	(8.914)	(8.836)	0,9%
Depreciações e amortizações	(594)	(524)	13,4%	(2.330)	(1.790)	30,2%
Tributárias	(3.265)	(153)	2034,0%	(4.827)	(1.389)	247,5%
Equivalência patrimonial	2.741	1.730	58,4%	7.945	4.821	64,8%
Varição do valor justo de propriedades para investimento	154.109	20.459	653,3%	344.318	193.586	77,9%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	1.036	17.647	-94,1%	5.621	25.945	-78,3%
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	149.494	35.589	320,1%	330.803	202.987	63,0%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	209.504	94.635	121,4%	547.842	416.661	31,5%
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(11.799)	(11.015)	7,1%	(31.016)	(14.261)	117,5%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	197.705	83.620	136,4%	516.826	402.400	28,4%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL						
Correntes	(7.718)	(64.383)	-88,0%	(27.970)	(88.186)	-68,3%
Diferidos	(72.748)	45.239	N/A	(120.359)	(4.419)	N/A
Total	(80.466)	(19.144)	320,3%	(148.329)	(92.605)	60,2%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	117.239	64.476	81,8%	368.497	309.795	18,9%
LUCRO ATRIBUÍVEL A:						
Proprietários da controladora	74.602	28.131	165,2%	225.951	185.531	21,8%
Participações não controladoras	42.637	36.345	17,3%	142.546	124.264	14,7%
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$	0,98	0,37	165,2%	2,96	2,43	21,8%

Demonstrações de Fluxo de Caixa (R\$ mil)	Para período de doze meses findo em	
	31/12/2013	31/12/2012
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do período	368.497	309.795
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	2.330	1.790
Valor residual do ativo imobilizado vendido	573	362
Ganho decorrente de ajuste das debêntures em uma contabilização de hedge de valor justo	(1.982)	-
Perda com derivativos em contabilização de hedge de valor justo	1.828	-
Receita de aluguel a faturar	(1.950)	(2.550)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	2.792	2.401
Provisão (reversão) para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	(2.061)	(1.570)
Atualização monetária sobre provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	567	730
Provisão para remuneração variável	2.012	1.928
Imposto de renda e contribuição social diferidos	120.359	4.419
Imposto de renda e contribuição social	27.970	88.186
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, debêntures e compra de ativo	74.928	61.223
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(344.318)	(193.586)
Ganho na alienação de propriedade para investimento	-	(30.758)
Equivalência patrimonial	(7.945)	(4.821)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:		
Contas a receber	(9.277)	(10.166)
Empréstimos aos condomínios	(7.995)	(1.113)
Impostos a recuperar	(3.742)	309
Despesas antecipadas	24	452
Depósitos judiciais	(1.303)	(6.221)
Outros	(5.382)	282
Aumento (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores nacionais	(10.008)	6.777
Impostos a recolher	(14.521)	(19.202)
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	(978)	442
Estrutura técnica	(5.580)	4.938
Pagamento de contingências	(32)	(6)
Outras obrigações	(3.740)	7.353
Caixa (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	181.066	221.394
Juros pagos	(61.136)	(34.414)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(72.379)	(12.272)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	47.551	174.708
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aplicações financeiras vinculadas	(2.059)	(1.894)
Aquisição ou construção de propriedades de investimento	(341.735)	(394.498)
Aquisição de imobilizado	(4.014)	(1.167)
Aumento de intangível	(634)	(511)
Aumento de capital em controladas e coligada	-	-
Recebimentos pela venda de propriedades para investimento	-	238.696
Dividendos recebidos	3.100	2.448
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(345.342)	(156.926)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Debêntures emitidas	-	300.000
Gastos com emissão de debêntures	-	(6.834)
Captação de empréstimos e financiamentos	169.825	78.984
Empréstimos e financiamentos pagos - principal	(38.161)	(11.579)
Pagamento de contas a pagar - compra de ativo	(18.264)	(18.040)
Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliários - minoritários	(46.406)	(44.799)
Dividendos pagos	(26.748)	(24.456)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	40.246	273.276
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(257.545)	291.058
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No fim do exercício	424.431	681.976
No início do exercício	681.976	390.918
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(257.545)	291.058

Demonstrações do Resultado Consolidado Pro-forma (considerando 51% do PDP)								
4T13								
(R\$ mil)	SSB Consolidado (100% PDP)	49% PDP	SSB Consolidado (51% PDP)	4T12	Δ	2013	2012	Δ
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	78.296	14.412	63.884	57.710	10,7%	223.710	207.860	7,6%
CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(18.286)	(758)	(17.528)	(11.064)	58,4%	(56.562)	(39.804)	42,1%
LUCRO BRUTO	60.010	13.654	46.356	46.646	-0,6%	167.148	168.056	-0,5%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS								
Gerais e administrativas	(5.127)	105	(5.232)	(4.116)	27,1%	(21.465)	(18.668)	15,0%
Serviços Externos	(1.320)	(43)	(1.277)	(1.437)	-11,1%	(7.977)	(6.827)	16,8%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(142)	181	(323)	(47)	592,4%	(2.341)	(1.999)	17,1%
Outras Administrativas	(3.071)	(31)	(3.040)	(2.108)	44,2%	(8.817)	(8.052)	9,5%
Depreciações e amortizações	(594)	(1)	(593)	(525)	13,1%	(2.330)	(1.790)	30,1%
Tributárias	(3.265)	(2)	(3.263)	(175)	N/A	(4.819)	(1.350)	257,0%
Equivalência patrimonial	2.741	1	2.740	1.730	58,4%	7.945	4.821	64,8%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	154.109	28.635	125.474	(3.305)	N/A	251.678	114.358	120,1%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	1.036	1	1.035	17.649	-94,1%	5.671	25.919	-78,1%
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	149.494	28.740	120.754	11.784	N/A	239.010	125.079	91,1%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	209.504	42.394	167.110	58.430	186,0%	406.158	293.135	38,6%
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(11.799)	245	(12.044)	(11.156)	8,0%	(31.879)	(15.000)	112,5%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	197.705	42.639	155.066	47.274	228,0%	374.279	278.135	34,6%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL								
Correntes	(7.718)	(1)	(7.717)	(64.383)	-88,0%	(27.970)	(88.186)	-68,3%
Diferidos	(72.748)	(0)	(72.748)	45.239	N/A	(120.359)	(4.419)	N/A
Total	(80.466)	(1)	(80.465)	(19.144)	320,3%	(148.328)	(92.605)	60,2%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	117.239	42.638	74.602	28.130	165,2%	225.951	185.530	21,8%