SONAE SIERRA BRASIL ANUNCIA EBITDA DE R$49,1 MILHÕES NO 4T11, UM AUMENTO DE 22,0% EM RELAÇÃO AO 4T10

São Paulo, 6 de março 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 a 2011 e ao quarto trimestre de 2011 (4T11).

Destaques

- A receita líquida aumentou 18,0%, totalizando R$61,5 milhões no 4T11, em comparação a R$52,1 milhões no 4T10. No ano, o crescimento da receita foi de 18,5%.
- O EBITDA totalizou R$49,1 milhões no 4T11, um aumento de 22,0% em relação ao 4T10. A margem EBITDA alcançou 79,8% no 4T11, a maior margem da história da Companhia. O EBITDA de 2011 totalizou R$168,4 milhões, crescimento de 22,3% frente ao mesmo período de 2010.
- O FFO totalizou R$48,2 milhões no 4T11, um aumento de 35,3% em relação ao 4T10. A margem FFO alcançou 78,3% no 4T11. Em 2011, o FFO cresceu 40,4%, alcançando R$169,7 milhões.
- O aluguel nas mesmas lojas (SSR) atingiu, novamente, um forte crescimento de dois dígitos (12,7%) no 4T11 e 11,6% em 2011. As vendas nas mesmas lojas (SSS) aumentaram 7,9% no 4T11 e 8,5% em 2011.
- O lucro líquido total atribuível aos acionistas alcançou R$231,1 milhões em 2011, 66,0% superior ao de 2010.
- Em novembro de 2011, a Sonae Sierra Brasil inaugurou a expansão do Shopping Metróple, adicionando 8,7 mil m^2 de ABL e mais de 30 novas lojas para o shopping.
- Em janeiro de 2012, a SSBR3 foi incluída nos índices Small Cap (SMLL) e Imobiliário (IMOB) da BM&FBOVESPA.
- Em 2012, o Conselho de Administração aprovou a primeira emissão de Debêntures, no montante de R$300 milhões.
- Em janeiro de 2012, a Companhia obteve o controle do Shopping Plaza Sul.

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 4T11

Português
7 de março de 2012
9h00 (horário de Brasília)
7h00 (horário de Nova York)
Tel: (55 11) 2188-0155
Código: Sonae Sierra Brasil

Inglês
7 de março de 2012
10h00 (horário de Brasília)
8h00 (horário de Nova York)
Tel: (1 412) 317-6776
Código: Sonae Sierra Brasil

Indicadores Financeiros (R$ milhões)	4T11	4T10	Var. %	2011	2010	Var. %
Receita Líquida	61,5	52,1	18,0%	219,2	185,0	18,5%
EBITDA	49,1	40,3	22,0%	168,4	137,8	22,3%
Margem EBITDA	*79,8%*	*77,2%*	*+261 bps*	*76,8%*	*74,5%*	*+239 bps*
EBITDA Ajustado	49,1	40,4	21,7%	168,9	140,3	20,4%
Margem EBITDA Ajustado	*79,8%*	*77,4%*	*+242 bps*	*77,1%*	*75,8%*	*+126 bps*
FFO	48,2	35,6	35,3%	169,7	120,9	40,4%
Margem FFO	*78,3%*	*68,3%*	*+1.000 bps*	*77,4%*	*65,4%*	*+1.207 bps*
FFO Ajustado	48,2	35,7	34,9%	170,2	123,4	37,9%
Margem FFO Ajustado	*78,3%*	*68,5%*	*+981 bps*	*77,7%*	*66,7%*	*+1.095 bps*
NOI	61,2	51,2	19,5%	211,5	174,4	21,3%
Margem NOI	*95,1%*	*95,7%*	*-57 bps*	*94,7%*	*93,2%*	*+150 bps*

Indicadores Operacionais	4T11	4T10	Var. %	2011	2010	Var. %
ABL Total (mil m^2)	356,6	350,1	1,9%	356,6	350,1	1,9%
ABL Própria (mil m^2)	208,5	203,7	2,4%	208,5	203,7	2,4%
Número de Shoppings	10,0	10,0	0,0%	10,0	10,0	0,0%
Vendas (R$ milhões)	1.258	1.119	12,4%	3.969	3.545	12,0%
Vendas/m^2 (méd. mensal)	1.256,1	1.125,8	11,6%	995,9	981,7	1,4%
Ocupação	98,8%	98,0%	*+74 bps*	98,8%	98,0%	*+74 bps*
Custo de Ocupação (% Vendas)	8,7%	8,1%	*+57 bps*	9,2%	8,0%	*+120 bps*
SSS/m^2	1.272,3	1.179,1	7,9%	1.039,2	958,2	8,5%
SSS/m^2 - Satélites	1.957,9	1.792,5	9,2%	1.566,5	1.421,6	10,2%
SSS/m^2 - Âncoras	1.001,1	940,1	6,5%	826,6	777,1	6,4%
SSS/m^2 - Lazer	214,9	216,6	-0,8%	218,1	206,5	5,6%
SSR/m^2	68,9	61,2	12,7%	57,0	51,0	11,6%
SSR/m^2 - Satélites	133,1	116,8	13,9%	110,7	98,9	11,9%
SSR/m^2 - Âncoras	27,8	25,1	10,9%	23,7	21,4	10,7%
SSR/m^2 - Lazer	18,5	19,1	-3,2%	19,5	17,8	9,8%
Pagamentos em Atraso (25 dias)	2,1%	2,3%	*-15 bps*	2,1%	2,3%	*-15 bps*

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Os indicadores financeiros e operacionais da Sonae Sierra Brasil no 4T11 e em 2011 reforçam a estratégia de crescimento da Companhia. Novamente, nosso aluguel nas mesmas lojas atingiu um forte crescimento de dois dígitos (12,7%) em relação ao 4T10, influenciado pelos ajustes inflacionários e elevados *leasing spreads* nas renovações e novos contratos. No ano, o aluguel nas mesmas lojas apresentou crescimento de 11,6% comparado a 2010. As vendas em nossos shopping centers totalizaram R$1,3 bilhão no 4T11, um aumento de 12,4% em relação ao mesmo período do ano passado e as vendas nas mesmas lojas subiram 7,9% no 4T11. Em 2011, as vendas dos lojistas nos nossos shoppings totalizaram R$4,0 bilhões, aumento de 12,0% em relação a 2010 e as vendas na mesmas lojas cresceram 8,5%.

A receita líquida consolidada da Companhia totalizou R$61,5 milhões no 4T11, um acréscimo de 18,0% em relação ao 4T10, enquanto o EBITDA consolidado aumentou 22,0% em relação ao mesmo período do ano passado, totalizando R$49,1 milhões, com uma margem EBITDA de 79,8% no 4T11, a maior da história da Companhia. O FFO consolidado totalizou R$48,2 milhões no 4T11, um aumento significativo de 35,3% em relação ao 4T10, acompanhado de uma margem de 78,3% da receita líquida. Em 2011 a receita líquida da Sonae Sierra Brasil alcançou R$219,2 milhões, crescimento de 18,5% em relação a 2010, com EBITDA consolidado de R$168,4 milhões, 22,3% superior a 2010 e margem EBITDA de 76,8%. O FFO de 2011 atingiu R$169,7 milhões, aumento de 40,4% em relação a 2010, com margem FFO de 77,4%. Continuamos a nos beneficiar do bom desempenho dos nossos shopping centers, com baixos níveis de vacância e fortes reajustes nos aluguéis, bem como da maturação de nossos shoppings, especialmente o Manauara Shopping em Manaus, e das inaugurações das expansões do Shopping Campo Limpo e do Shopping Metrópole. O lucro líquido atribuível aos acionistas alcançou R$231,1 milhões em 2011, um aumento de 66,0% comparado ao lucro de 2010.

Em termos de desenvolvimento de novos projetos e expansões, a Companhia continua executando os planos previamente anunciados, com a construção do Uberlândia Shopping em Uberlândia (MG), cuja inauguração está marcada para 27 de março de 2012, do Boulevard Londrina Shopping em Londrina (PR) e do Passeio da Águas Shopping em Goiânia (GO). Em novembro de 2011, inauguramos com sucesso a expansão do Shopping Metrópole, em São Bernardo do Campo (SP), com 100% de sua ABL locada.

A Companhia iniciou 2012 intensivamente, com o anúncio da aprovação pelo Conselho de Administração da primeira emissão de debêntures, que deverá arrecadar R$300 milhões e o acordo de permuta para obtenção do controle do Shopping Plaza Sul.

Na nossa visão, 2012 será outro ano muito importante para a Sonae Sierra Brasil com a inauguração de novos shopping centers. Continuamos buscando oportunidades que adicionem valor para os acionistas e agreguem qualidade a nosso portfólio, focando no desenvolvimento de shopping centers em mercados que apresentem desequilíbrio entre oferta e demanda de ABL e tendo a classe média como público-alvo. Estamos comprometidos em fazer de nossos shoppings os dominantes em seus respectivos mercados. Permanecemos confiantes em nossa estratégia e nas perspectivas de oportunidades de crescimento.

A administração.

CENÁRIO ECONÔMICO

Apesar de mais modesto que em anos anteriores, o cenário econômico propiciou condições favoráveis para o crescimento do setor de shopping centers no Brasil, bem como da Sonae Sierra Brasil.

O volume de vendas no comércio varejista apresentou sólido crescimento de 6,7% em 2011 com relação a 2010, enquanto que a receita nominal teve acréscimo de 11,5%. As vendas registradas pelos lojistas presentes em nossos shoppings apresentaram crescimento ainda mais acentuado, registrando aumento de 12,0% em 2011 em relação a 2010. A taxa de desemprego da população economicamente ativa medida pelo IBGE foi de 4,7% ao final de 2011, o menor nível registrado desde o início da publicação deste estudo, em março de 2002. Entretanto, o elevado grau de atividade da população e seu respectivo aumento de poder aquisitivo, associado a uma política mais agressiva do Banco Central com relação a cortes de juros, acabaram contribuindo para uma maior pressão inflacionária em 2011, com o IPCA atingindo 6,5%, contra 5,9% em 2010.

Apesar das incertezas do cenário econômico global em 2012, acreditamos que a economia brasileira deverá continuar contribuindo favoravelmente para o crescimento do comércio varejista e do setor de shoppings no Brasil, assim como para as atividades de nossa Companhia.

DESTAQUES FINANCEIROS

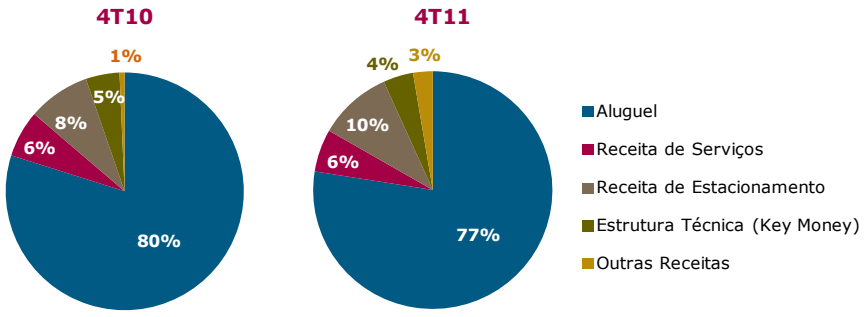
Demonstrações Financeiras Consolidadas

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 4T11 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$68,4 milhões no 4T11, um aumento de 19,4% em relação ao 4T10. O incremento na receita foi impulsionado pelo crescimento na receita de aluguel, que totalizou R$54,3 milhões no 4T11, um aumento de 14,5% em relação ao 4T10 devido à combinação de fortes *leasing spreads*, ajustes de inflação e baixa vacância. Outro destaque foi o aumento significativo na receita de estacionamento, que totalizou R$7,0 milhões no 4T11, 39,9% acima do valor registrado no mesmo período em 2010, influenciado por maiores taxas de estacionamento e fluxo de veículos nos shoppings. A receita de serviços aumentou para R$4,1 milhões no 4T11, contra R$3,8 milhões no 4T10, um aumento de 7,6% devido principalmente a receitas mais altas de taxas de corretagem e administração. Outras receitas totalizaram R$1,9 milhão no 4T11, contra R$424 mil no 4T10, aumento de 340,8%. Este aumento se deve principalmente às taxas de transferências cobradas dos lojistas que transferiram seus pontos a novos lojistas.

Composição da Receita Bruta



Em 2011, a receita bruta totalizou R$239,6 milhões, um aumento de 18.9% sobre 2010, influenciado por maiores receitas com aluguel e de estacionamento.

Receita Bruta (R$ mil)	4T11	4T10	Var. %	2011	2010	Var. %
Aluguel	54.283	47.391	14,5%	184.773	156.435	18,1%
Aluguel Linearização	(1.618)	(1.980)	-18,3%	1.285	1.811	-29,0%
Receita de Serviços	4.058	3.771	7,6%	16.294	14.477	12,5%
Receita de Estacionamento	6.992	4.998	39,9%	24.172	17.682	36,7%
Estrutura Técnica (Key Money)	2.859	2.719	5,1%	10.341	10.399	-0,6%
Outras Receitas	1.869	424	340,8%	2.784	808	244,5%
Total	**68.443**	**57.323**	**19,4%**	**239.649**	**201.612**	**18,9%**

Custos e Despesas

Os custos e despesas totalizaram R$12,9 milhões no 4T11, um aumento de 3,0% em relação ao 4T10.

Os custos e despesas foram impactados principalmente pelo aumento dos custos com pessoal, primariamente envolvendo atividades de locação dos shoppings em desenvolvimento, bem como por conta dos reajustes salariais legais.

O custo de ocupação registrou aumento de 29,7% explicado principalmente pelos custos com uma área de 13,8 mil m^2 em renovação para acomodar um novo lojista no Parque D. Pedro Shopping.

Como visto no último trimestre, continuamos a ver menores gastos com acordos contratuais com lojistas, que decresceram 44,6% no 4T11.

Os custos e despesas também foram positivamente impactados pela redução de 47,0% dos outros custos e despesas que, no 4T10, haviam sido impactados por gastos com a recisão de contrato de consultoria para busca de novos projetos.

Em 2011, os custos e despesas totalizaram R$53,7 milhões, aumento de 5,9% comparado a 2010, devido principalmente a custos com pessoal, 20,1% mais altos no ano. Por outro lado, os custos com serviços externos, de ocupação e com acordos contratuais decresceram 15,1% em 2011.

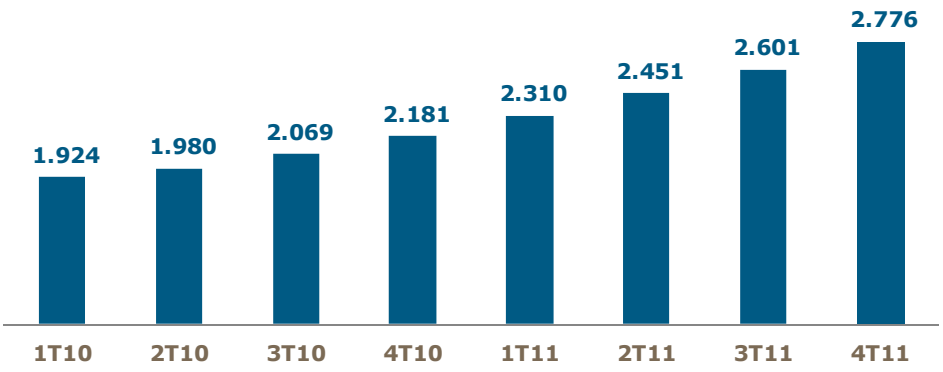
Custos e Despesas (R$ mil)	4T11	4T10	Var. %	2011	2010	Var. %
Depreciações e amortizações	362	325	11,4%	1.467	1.210	21,2%
Pessoal	5.691	4.189	35,9%	24.935	20.757	20,1%
Serviços externos	2.828	2.824	0,1%	10.654	12.832	-17,0%
Custo de ocupação (lojas vagas)	1.110	856	29,7%	3.851	4.070	-5,4%
Custos de acordos contratuais com lojistas	285	514	-44,6%	1.428	1.873	-23,8%
Constituição (reversão) da provisão para créditos de liquidação duvidosa	(195)	(460)	-57,6%	418	(890)	N/A
Aluguel	724	702	3,1%	2.780	2.749	1,1%
Viagens	399	417	-4,3%	1.442	1.338	7,8%
Outros	1.647	3.106	-47,0%	6.711	6.762	-0,8%
Total	**12.851**	**12.473**	**3,0%**	**53.686**	**50.701**	**5,9%**
Classificado como:						
Custos dos aluguéis e dos serviços prestados	8.852	7.592	16,6%	36.809	33.528	9,8%
Despesas operacionais	3.999	4.881	-18,1%	16.877	17.173	-1,7%
Total	**12.851**	**12.473**	**3,0%**	**53.686**	**50.701**	**5,9%**

Variações no Valor Justo de Propriedades para Investimento

A Sonae Sierra Brasil adotou os padrões contábeis de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) e a Companhia avalia suas propriedades para investimento pelo valor justo de mercado, trimestralmente. 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$68,7 milhões no 4T11, contra R$76,4 milhões no 4T10. O ganho menor no 4T11, comparado ao do 4T10 é atribuído principalmente ao ganho com a inauguração da expansão do Parque D. Pedro Shopping, em novembro de 2010. No ano, o ganho com a avaliação das propriedades foi de R$276,9 milhões, 94,0% superior ao ganho verificado em 2010. No 4T11, o valor das Propriedades para Investimento totalizou R$2.776 milhões, 27,3% acima do 4T10 e 6,7% acima do 3T11. A avaliação do valor justo das propriedades para investimento é baseada em avaliações conduzidas pela *Cushman & Wakefield*.

Valor Justo de Propriedades para Investimento (em R$ milhões)



Resultado Financeiro Líquido

O resultado financeiro líquido consolidado no 4T11 foi uma receita financeira líquida de R$8,1 milhões, comparada a uma receita financeira líquida de R$268 mil no 4T10. Esta variação é explicada principalmente pelo aumento substancial dos juros de aplicações financeiras no 4T11, dado a posição de caixa líquido da Companhia, proveniente dos recursos advindos do IPO em fevereiro de 2011. Além disso, houve uma significativa receita com variações monetárias e cambiais no 4T10, fato que não aconteceu no 4T11.

Em 2011, resultado financeiro líquido resultou numa receita de R$23,2 milhões, comparado a uma despesa financeira líquida de R$4,4 milhões em 2010, influenciado principalmente pela receita com juros de aplicações financeiras, que, por sua vez, também foi influenciado pelos recursos advindos do IPO.

Resultado Financeiro Líquido (R$ mil)	4T11	4T10	Var. %	2011	2010	Var. %
Receitas (Despesas) Financeiras:						
Juros de aplicações financeiras	12.923	1.032	1152,2%	41.887	4.121	916,4%
Juros sobre operações de mútuo	-	(586)	-100,0%	(400)	(3.467)	-88,5%
Juros ativos	399	288	38,5%	1.202	1.426	-15,7%
Variações monetárias e cambiais	132	3.074	-95,7%	(1.883)	9.405	N/A
Juros de empréstimos e financiamentos	(4.886)	(4.081)	19,7%	(18.223)	(16.809)	8,4%
Outras	(423)	541	N/A	577	884	-34,7%
Resultado Financeiro Total – Líquido	**8.146**	**268**	**2939,7%**	**23.160**	**(4.440)**	**N/A**

Imposto de Renda e Contribuição Social - Corrente

O imposto de renda e contribuição social corrente totalizou R$9,1 milhões no 4T11, representando um aumento de 84,8% comparado ao 4T10. Essa variação é explicada principalmente pelo imposto gerado com o aumento do resultado financeiro líquido no período, que representou uma receita de R$8,1 milhões no 4T11 frente a R$268 mil no 4T10. O imposto de renda corrente de 2011 apresentou aumento de 76,5% comparado a 2010, também influenciado pela variação do resultado financeiro líquido neste mesmo período, que passou de uma despesa de R$4,4 milhões em 2010 para uma receita de R$23,2 milhões em 2011.

Lucro Líquido

O lucro líquido da Companhia foi de R$94,6 milhões no 4T11, um aumento de 6,1% em relação ao 4T10, significativamente influenciado pela Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento, que resultaram do desempenho do nosso portfólio. Em 2011, o lucro líquido atribuível aos acionistas alcançou R$231,1 milhões, evolução de 66,0% sobre 2010, refletindo também o ótimo desempenho do portfólio da Companhia no ano.

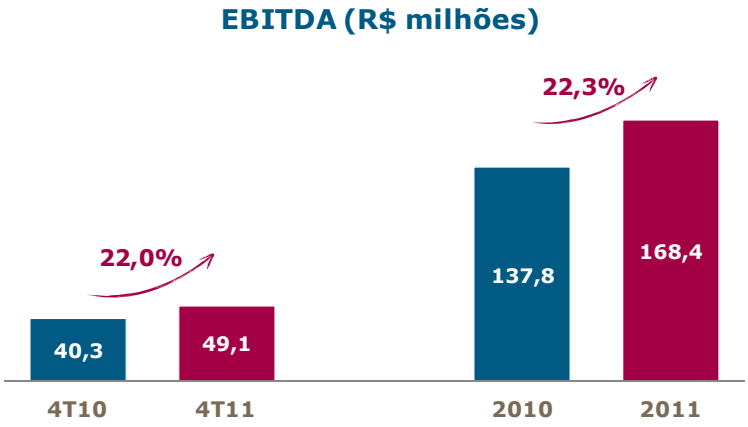
Resultado Operacional Líquido (NOI)

O NOI consolidado totalizou R$61,2 milhões no 4T11, um aumento de 19,5% em relação ao 4T10, refletindo, conforme mencionado acima, o desempenho positivo nas receitas. Em 2011, o NOI cresceu 21,3% atingindo R$211,5 milhões, resultado do forte aumento das receitas e da redução de 7,0% dos custos operacionais.

Net Operating Income - NOI (R$ milhões)	4T11	4T10	Var. %	2011	2010	Var. %
Aluguel	54,5	45,8	19,0%	188,8	159,1	18,7%
Estrutura Técnica (Key Money)	2,9	2,7	5,1%	10,3	10,4	-0,6%
Receita de Estacionamento	7,0	5,0	39,9%	24,2	17,7	36,7%
Total Receitas	**64,4**	**53,6**	**20,2%**	**223,4**	**187,1**	**19,4%**
(-) Custos operacionais	(3,2)	(2,3)	35,9%	(11,9)	(12,8)	-7,0%
NOI	**61,2**	**51,2**	**19,5%**	**211,5**	**174,4**	**21,3%**

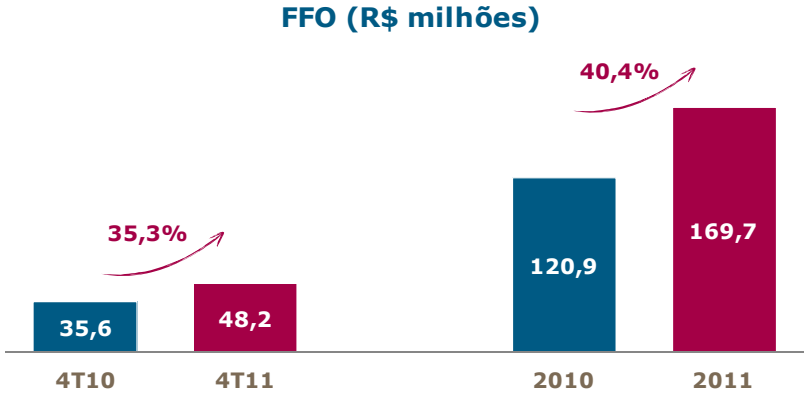
EBITDA

O EBITDA totalizou R$49,1 milhões no 4T11, um aumento de 22,0% em relação ao 4T10. A margem EBITDA atingiu 79,8% no 4T11. O EBITDA de 2011 aumentou em 22,3%, alcançando R$168,4 milhões, com margem EBITDA de 76,8%.



Fluxo de Caixa Operacional (FFO)

O FFO totalizou R$48,2 milhões no 4T11, um aumento de 35,3% em relação ao mesmo período de 2010, com uma margem de 78,3% em relação à receita líquida. Em 2011, o FFO alcançou R$169,7 milhões, crescimento de 40,4% frente ao valor registrado em 2010.



A conciliação do lucro operacional antes dos resultados financeiros com o EBITDA, EBITDA ajustado, FFO e FFO ajustado é mostrada abaixo. Para cálculo do EBITDA e FFO, é considerada na linha do ganho com valor justo de propriedades para investimentos, também a valorização referente ao Shopping Campo Limpo:

Reconciliação do EBITDA Ajustado e FFO Ajustado (R$ milhões)	4T11	4T10	Var. %	2011	2010	Var. %
Receita Líquida	**61,5**	**52,1**	**18,0%**	**219,2**	**185,0**	**18,5%**
Lucro operacional antes do resultado financeiro	**118,1**	**116,9**	**1,0%**	**450,5**	**282,0**	**59,8%**
Depreciação e amortização	0,4	0,4	-14,8%	1,5	1,2	21,3%
Ganho com valor justo de propriedades para investimentos	(69,3)	(77,1)	-10,1%	(283,5)	(145,4)	94,9%
EBITDA	**49,1**	**40,3**	**22,0%**	**168,4**	**137,8**	**22,3%**
Despesas não recorrentes	-	0,1	-	0,5	2,5	-80,0%
EBITDA ajustado	**49,1**	**40,4**	**21,7%**	**168,9**	**140,3**	**20,4%**
EBTIDA Margem	**79,8%**	**77,2%**	**+261 bps**	**76,8%**	**74,5%**	**+239 bps**
EBTIDA ajustado Margem	**79,8%**	**77,4%**	**+242 bps**	**77,1%**	**75,8%**	**+126 bps**
EBITDA	**49,1**	**40,3**	**22,0%**	**168,4**	**137,8**	22,3%
Resultado financeiro líquido	8,1	0,3	2939,7%	23,2	(4,4)	N/A
Imposto de renda e contribuição social correntes	(9,1)	(4,9)	84,8%	(21,9)	(12,4)	76,5%
FFO	**48,2**	**35,6**	**35,3%**	**169,7**	**120,9**	**40,4%**
Despesas não recorrentes	-	0,1	-	0,5	2,5	-80,0%
FFO ajustado	**48,2**	**35,7**	**29,4%**	**170,2**	**123,4**	**37,9%**
FFO Margem	**78,3%**	**68,3%**	**+1.000 bps**	**77,4%**	**65,4%**	**+1.207 bps**
FFO ajustado Margem	**78,3%**	**68,5%**	**+981 bps**	**77,7%**	**66,7%**	**+1.095 bps**

Informações Gerenciais

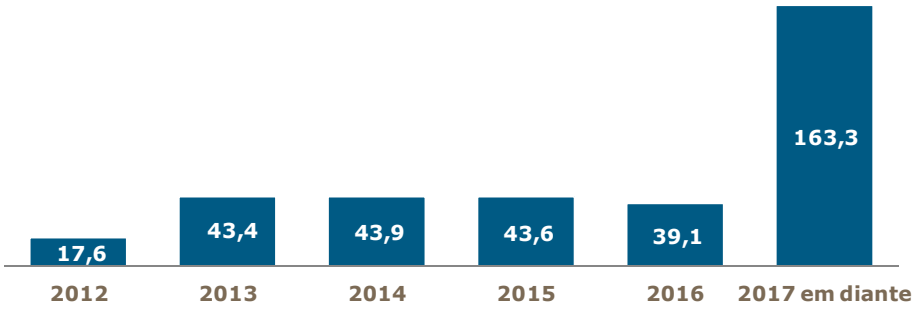
De acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil e com o IFRS, a Companhia consolida 100% do Parque D. Pedro Shopping apesar de deter somente 51% desse shopping. Entretanto, considerando a relevância deste shopping para os resultados da Companhia, preparamos informações gerenciais pró-forma com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

Reconciliação do EBITDA e FFO *(Considerando 51% do PDP)* (R$ milhões)	4T11	4T10	Var. %	2011	2010	Var. %
Receita Líquida	**48,5**	**40,4**	**20,2%**	**172,2**	**143,8**	**19,7%**
Lucro operacional antes do resultado financeiro	**74,6**	**86,9**	**-14,1%**	**318,2**	**208,9**	**52,3%**
Depreciação e amortização	0,4	0,3	11,4%	1,5	1,2	21,3%
Ganho com valor justo de propriedades para investimentos	(36,9)	(57,2)	-35,5%	(191,8)	(108,5)	76,7%
EBITDA	**38,1**	**30,0**	**26,9%**	**127,9**	**101,6**	**25,9%**
Despesas não recorrentes	-	0,5	-	0,5	2,5	-80,0%
EBITDA ajustado	**38,1**	**30,5**	**24,8%**	**128,4**	**104,1**	**23,3%**
EBTIDA Margem	**78,5%**	**74,3%**	**+413 bps**	**74,2%**	**70,6%**	**+361 bps**
EBTIDA ajustado Margem	**78,5%**	**75,6%**	**+290 bps**	**74,5%**	**72,4%**	**+216 bps**
EBITDA	**38,1**	**30,0**	**26,9%**	**127,9**	**101,6**	**25,9%**
Resultado financeiro líquido	7,9	0,1	6698,6%	22,2	(4,9)	N/A
Imposto de renda e contribuição social correntes	(9,1)	(4,9)	84,8%	(21,9)	(12,4)	76,5%
FFO	**36,9**	**25,2**	**46,3%**	**128,2**	**84,3**	**52,1%**
Despesas não recorrentes	-	0,5	-	0,5	2,5	-80,0%
FFO ajustado	**36,9**	**25,7**	**43,4%**	**128,7**	**86,8**	**48,3%**
FFO Margem	**76,0%**	**62,5%**	**+1.357 bps**	**74,4%**	**58,6%**	**+1.584 bps**
FFO ajustado Margem	**76,0%**	**63,7%**	**+1.233 bps**	**74,7%**	**60,3%**	**+1.439 bps**

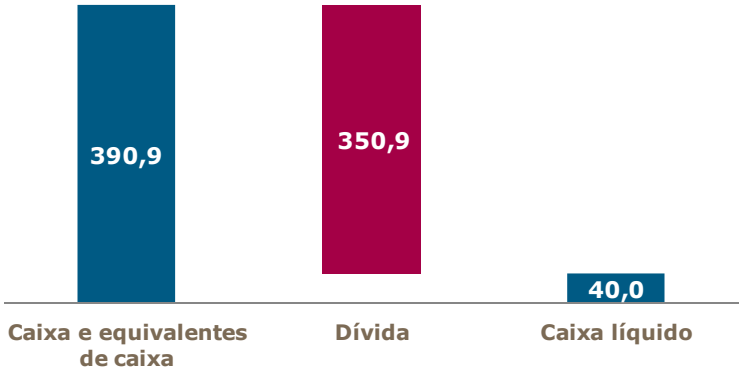
Disponibilidades de Caixa e Endividamento

As disponibilidades, que compreendem caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras, reduziram em R$49,1 milhões, de R$440,1 milhões em 30 de setembro de 2011 para R$390,9 milhões em 31 de dezembro de 2011, refletindo os investimentos nos projetos em desenvolvimento da Companhia. A dívida total da Companhia atingiu R$350,9 milhões no 4T11 e o respectivo cronograma de amortização segue abaixo:

Cronograma de Amortização de Empréstimos Bancários (R$ milhões)



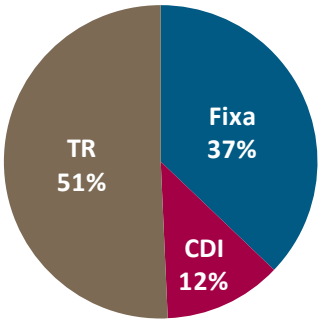
Caixa Líquido (R$ milhões)



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 51% da dívida da Companhia, considerando os montantes já sacados, são taxados à TR. Um total de R$130,1 milhões, que corresponde a aproximadamente 37% 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 4T11:

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.

Considerando os financiamentos contratados pela Companhia, incluindo os montantes que ainda serão sacados, a dívida contratada total foi de R$613,5 milhões ao final do 4T11, com um custo médio de 11,6%.

Financiamentos contratados	Montante Comprometido (R$ milhões)	Duração (anos)	Taxa	Saldo em 31/12/11 (R$ milhões)
Capital de Giro	20	5	CDI + 2,85%	18
Capital de Giro	27	6	CDI + 3,30%	25
Manauara Shopping	112	12	8,50%	130
Metrópole Shopping - Expansão I	53	8	TR + 10,30%	54
Uberlândia Shopping	81	15	TR + 11,30%	53
Boulevard Londrina Shopping	120	15	TR + 10,90%	72
Passeio das Águas Shopping	200	12	TR + 11,00%	0
Total	614			351
Média		12,1	11,62%	

Considerando LTM TR a 1,21% a.a. e CDI a 10,87% a.a. em 31/12/2011

DESEMPENHO DE VENDAS DOS SHOPPING CENTERS

As vendas dos lojistas nos dez shoppings em operação de nosso portfólio totalizaram R$1,3 bilhão no 4T11, um aumento de 12,4% em relação ao 4T10. 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$756,4 milhões no 4T11, um aumento de 14,6% em relação ao 4T10.

Em 2011, as vendas dos lojistas nos shoppings em operação totalizaram R$4,0 bilhões, resultando num crescimento de 12,0% comparado a 2010. Considerando a participação correspondente em cada um dos shoppings, as vendas alcançaram R$2,4 bilhões, aumento de 13,8% contra 2010.

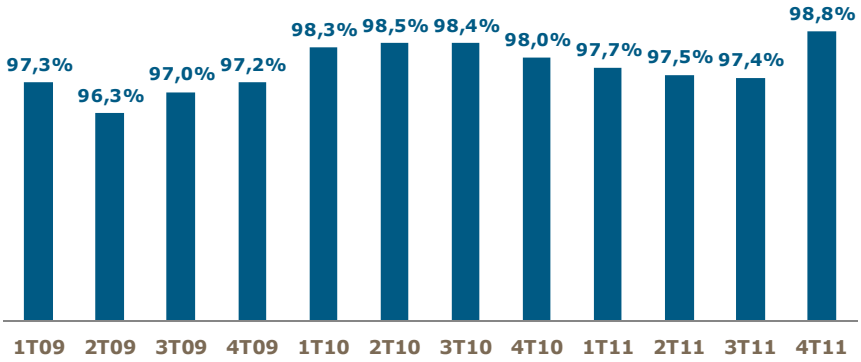
Os shoppings que apresentaram o melhor desempenho no 4T11 em termos de crescimento de vendas foram: o Manauara Shopping, Shopping Campo Limpo e Shopping Metrópole, com aumentos nas vendas de 28,8%, 23,0% e 18,1%, respectivamente. O crescimento robusto registrado pelo Manauara Shopping pode ser atribuído principalmente ao acelerado processo de maturação, enquanto o Campo Limpo e o Metrópole foram influenciados pelas inaugurações de suas expansões em 2011, o primeiro em setembro e o segundo em novembro.

Vendas por shopping center (R$ mil)	4T11	4T10	Var. %	2011	2010	Var. %
Penha Shopping	106.690	95.985	11,2%	338.181	296.441	14,1%
Metrópole Shopping	94.996	80.469	18,1%	282.152	245.952	14,7%
Tivoli Shopping	56.363	50.526	11,6%	179.739	159.680	12,6%
Franca Shopping	45.314	39.787	13,9%	148.403	124.146	19,5%
Pátio Brasil	107.088	106.775	0,3%	350.134	340.949	2,7%
Parque D. Pedro Shopping	372.103	341.046	9,1%	1.231.848	1.123.778	9,6%
Boavista Shopping	74.104	70.722	4,8%	240.903	230.089	4,7%
Plaza Sul Shopping	124.611	116.046	7,4%	386.726	362.676	6,6%
Campo Limpo Shopping	83.343	67.747	23,0%	246.386	216.558	13,8%
Manauara Shopping	193.126	149.972	28,8%	564.957	445.035	26,9%
Total	**1.257.739**	**1.119.076**	**12,4%**	**3.969.429**	**3.545.305**	**12,0%**

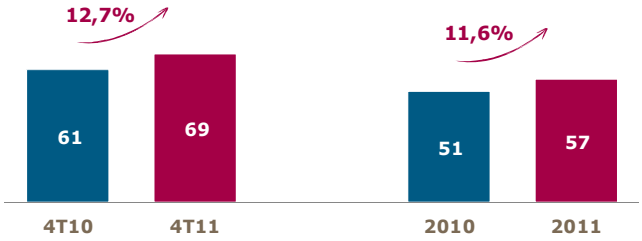
DESTAQUES OPERACIONAIS

Os indicadores operacionais da Sonae Sierra Brasil no 4T11 mantiveram a tendência de crescimento dos trimestres anteriores. A taxa de ocupação em nossos shoppings era de 98,8% da ABL em 31 de dezembro de 2011 (excluindo 13,8 mil m^2 no Parque D. Pedro Shopping retida para renovação para acomodar um novo lojista). O aluguel nas mesmas lojas (SSR) novamente atingiu um crescimento de dois dígitos, um aumento significativo de 12,7% em relação ao 4T10, influenciados pela inflação e pelos fortes *leasing spreads* em renovações e novos contratos. As vendas nas mesmas lojas (SSS) registraram um crescimento de 7,9% em relação ao mesmo período no ano passado. No ano o aluguel nas mesmas lojas registrou aumento de 11,6% sobre 2010 e as vendas nas mesmas lojas cresceram 8,5% comparadas ao mesmo período de 2010.

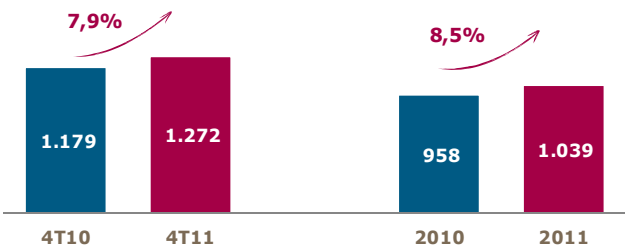
Taxa de Ocupação (% ABL)



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



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



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

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

Detemos o controle da maioria dos shopping centers do nosso portfólio e administramos todos eles. Temos uma participação média ponderada de 58,5% nos dez shopping centers em operação, representando 208,5 mil m^2 de ABL própria e controle de sete 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 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 três shopping centers seja de aproximadamente 171,8 mil m^2.

	Shopping Centers em Operação	Cidade	Lojas	ABL (mil m²)	Participação	ABL Própria (mil m²)	Índice de ocupação por área (%)
1	Parque D. Pedro*	Campinas (SP)	404	121,1	51,0%	61,8	98,8%
2	Boavista Shopping	São Paulo (SP)	148	16,0	100,0%	16,0	96,8%
3	Penha Shopping	São Paulo (SP)	198	29,6	51,0% (1)	15,1	99,0%
4	Franca Shopping	Franca (SP)	103	18,1	67,4%	12,2	99,5%
5	Tivoli Shopping	Santa Barbara d'Oeste (SP)	146	22,1	30,0%	6,6	97,6%
6	Metrópole Shopping	São Bernardo do Campo (SP)	177	28,7	100,0%	28,7	99,5%
7	Pátio Brasil	Brasília (DF)	232	28,8	10,4%	3,0	98,4%
8	Plaza Sul Shopping	São Paulo (SP)	222	23,0	60,0% (2)	13,8	99,4%
9	Campo Limpo Shopping	São Paulo (SP)	146	22,4	20,0%	4,5	99,5%
10	Manauara Shopping	Manaus (AM)	231	46,8	100,0%	46,8	98,8%
	Total		**2.007**	**356,6**	**58,5%**	**208,5**	**98,8%**

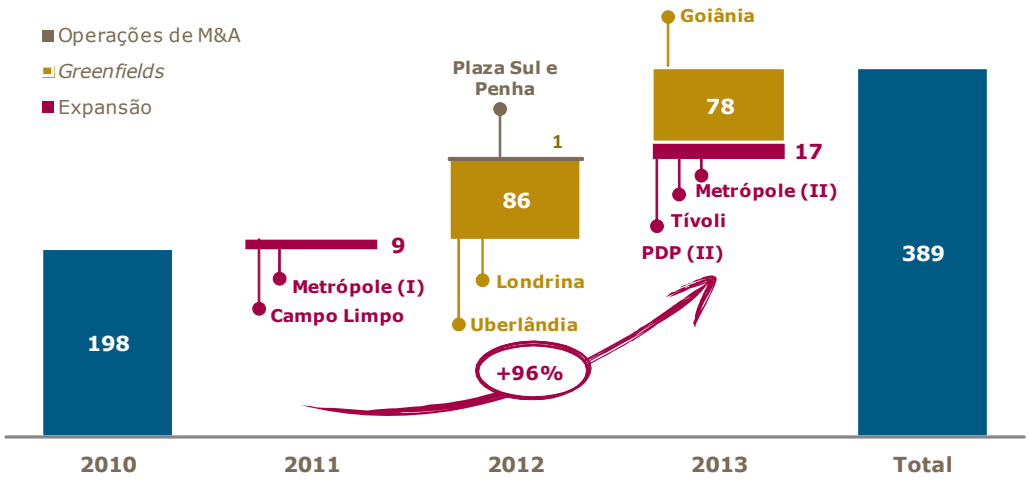
* Para o cálculo do índice de ocupação foi desconsiderada área de 13.757 m² que está sendo renovada para novo lojista.
(1) 73,2% em 31/12/11 (2) 30,0% em 31/12/11

	Projetos em Desenvolvimento	Cidade	ABL (Mil m²)	Participação	Inauguração Prevista
11	Uberlândia Shopping	Uberlândia (MG)	45,3	100,0%	1T12
12	Boulevard Londrina Shopping**	Londrina (PR)	47,8	84,5%	2S12
13	Passeio das Águas Shopping	Goiânia (GO)	78,1	100,0%	2S13
	Total		**171,2**	**95,7%**	

PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

A Sonae Sierra Brasil possui um *pipeline*, sendo três projetos *greenfield* e três expansões, os quais devem aumentar nossa ABL própria em aproximadamente 96% para 389 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: A construção do Uberlândia Shopping está em fase final e a inauguração marcada para 27 de março de 2012. Aproximadamente 92% de seu ABL total já estava comercializada ao final do 4T11, o que já está acima do nosso *target* mínimo de 90% para a inauguração. Walmart e Leroy Merlin, duas importantes âncoras do projeto, iniciaram suas atividades ainda no 4T11.

Em outubro de 2011, o Uberlândia Shopping recebeu dois certificados simultaneamente, o ISO 14001 – o certificado verde – e o OHSAS 18001 (*Occupational Health and Safety Assessment Series*). O Uberlândia Shopping foi o segundo shopping no mundo, e o primeiro nas Américas, a receber os dois prêmios simultaneamente, ainda durante sua construção.

Interior Uberlândia Shopping

Uberlândia Shopping	
Cidade	Uberlândia
Estado	MG
Inauguração Prevista	1T12
ABL (mil m^2)	45,3
Participação SSB	100%
ABL Comercializada	92%
Capex Bruto Incorrido (R$ MM)	187,2

Fachada do Uberlândia Shopping

Boulevard Londrina Shopping: A construção do Boulevard Londrina foi iniciada em setembro de 2010, com inauguração prevista para o 2S12. Aproximadamente 69% da ABL do shopping estava comercializada ao final do 4T11.

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 Comercializada	69%
Capex Bruto Incorrido (R$ MM)	117,4

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

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, foi iniciada em setembro de 2011 com expectativa de inauguração para o segundo semestre de 2013. 41% da ABL do shopping já havia sido comercializada ao final de dezembro de 2011.

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	41%
Capex Bruto Incorrido (R$ MM)	74,0

EXPANSÕES

Expansão e Reforma do Shopping Metrópole – Fase I

A revitalização e primeira expansão do Shopping Metrópole foi inaugurada em novembro de 2011. A expansão é composta por aproximadamente 8,7 mil m^2 de ABL adicional, da qual 100% já estava comercializada aos varejistas em sua inauguração, aumentando a ABL total do shopping para 28,7 mil m^2.

Área de expansão do Metrópole

Nova Fachada do Metrópole

POLÍTICA DE REINVESTIMENTO DE LUCROS E DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

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

Retenção de lucros

A Administração proporá em Assembleia Geral Ordinária – AGO a retenção do lucro líquido do exercício, após a constituição da reserva legal, reserva de lucros a realizar e distribuição de dividendos, no montante de R$ 154,1 milhões.

A reserva de retenção de lucros tem como objetivo principal atender aos planos de investimentos previstos em orçamento de capital para novos projetos e expansões, modernização e manutenção dos shopping centers.

Distribuição de dividendos

Conforme o Estatuto Social da Companhia, os acionistas têm direito a dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido, ajustado conforme disposto na Lei das Sociedades por Ações. Esses dividendos foram registrados, em 31 de dezembro de 2011, conforme demonstrado a seguir:

Distribuição de dividendos (R$ mil)	31/12/2011
Lucro líquido do exercício (a)	231.050
Reserva legal (5%)	(11.553)
Base de cálculo dos dividendos	219.497
Dividendos mínimos obrigatórios -25% antes da constituição de reserva de lucros a realizar (b)	54.875
Lucros a realizar	-
Equivalência patrimonial	(217.073)
Lucro não realizado (c)	(217.073)
Lucro realizado no exercício, correspondente aos dividendos mínimos obrigatórios a pagar (a) - (c) = (d)	13.977
Constituição de reserva a realizar (b) - (d)	40.898

A Administração da Companhia irá propor à Assembleia Geral Ordinária – AGO a distribuição de dividendos complementares no montante de R$ 10,5 milhões. No exercício de 2011, os dividendos mínimos obrigatórios realizados e os dividendos complementares propostos totalizaram o montante de R$ 24,5 milhões.

SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE – ATENDIMENTO À INSTRUÇÃO CVM N° 381/2003

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2011, os auditores independentes da Companhia, Deloitte Touche Tohmatsu, foram contratados para serviços adicionais ao exame das demonstrações financeiras. Esses serviços adicionais referem-se ao processo de oferta pública de distribuição primária de ações da Companhia e honorários relacionados à análise de aspectos tributários e emissão de carta conforto necessários no processo de emissão de títulos mobiliários. Os respectivos honorários totalizaram R$ 309 mil.

RECURSOS HUMANOS

Em 31 de dezembro de 2011, nossas subsidiárias integrais: Unishopping Administradora Ltda., Unishopping Consultoria Ltda. e Sierra Investimentos Ltda. possuíam 156 empregados (146 em 31 de dezembro de 2010).

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

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

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

SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

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

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

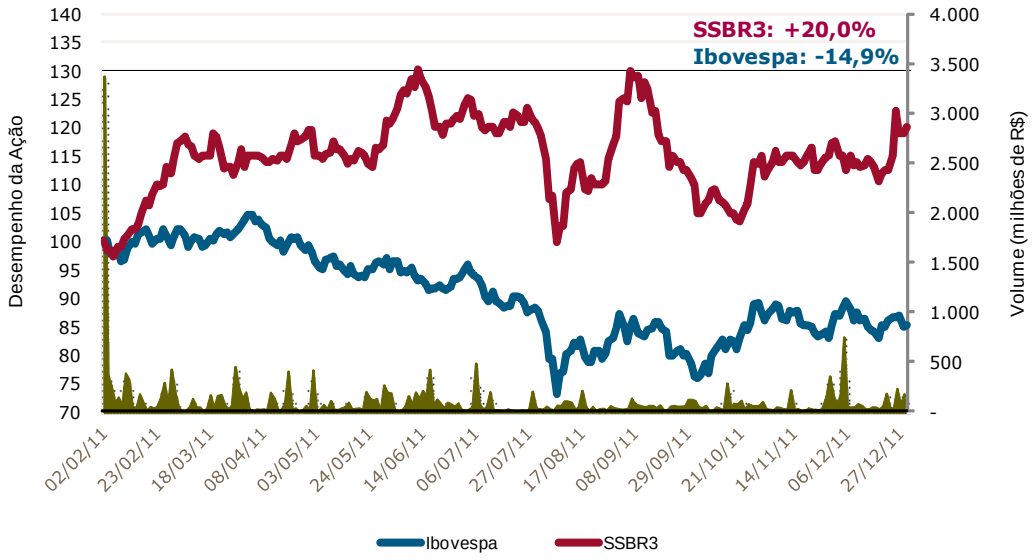
Cumpre expor que temos sido pioneiros no desenvolvimento de novos conceitos de sistemas de segurança e práticas ambientais. A Companhia já recebeu, inclusive, a certificação ISO 14001:2004 em reconhecimento ao gerenciamento das questões ambientais em todos os shopping centers em operação da nossa carteira. Adicionalmente, o Parque D. Pedro Shopping, o Shopping Penha e o Shopping Plaza Sul possuem a certificação OHSAS 18001 em termos de saúde ocupacional e segurança e durante 2011, como mencionado anteriormente, o Uberlândia Shopping também recebeu esta certificação ainda durante a sua construção.

DESEMPENHO DA AÇÃO

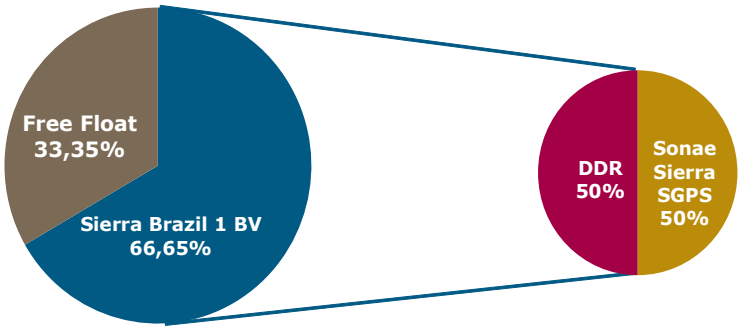
As ações da Sonae Sierra Brasil (BM&FBovespa: SSBR3) fecharam o 4T11 em R$24,00, aumento de 8,0% em relação a 30 de setembro de 2011. No mesmo período, o Ibovespa subiu 8,5%. Desde o IPO, em fevereiro de 2011, o preço da ação subiu 20,0%, comparada a uma queda de 14,9% do Ibovespa.

Em janeiro a SSBR3 foi incluída nos índices Small Cap (SMLL) e Imobiliário (IMOB) da BM&FBOVESPA.

Sonae Sierra Brasil (SSBR3) vs. IBOVESPA YTD



Composição Acionária



EVENTOS SUBSEQUENTES

Primeira Emissão de Debêntures

Em 26 de janeiro de 2012 o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até duas séries para distribuição pública com esforços restritos de colocação. Serão emitidas 30 mil Debêntures com valor nominal unitário de R$10 mil, totalizando o valor de R$300 milhões. A data de emissão das debêntures será 15 de fevereiro de 2012. As Debêntures da 1ª Série terão prazo de vigência de 5 anos contados da Data de Emissão, vencendo-se em 15/02/17; e as Debêntures da 2ª Série terão prazo de vencimento de 7 anos, vencendo-se em 15/02/19. Os recursos captados por meio da Emissão serão destinados a: (i) aquisição de novos terrenos; (ii) aumento de sua participação em Shopping Centers; (iii) eventual aquisição de novos Shopping Centers; (iv) desenvolvimento de novos Shoppings Centers e (v) reforço de caixa da Companhia.
A Moody's atribuiu *rating* Aa3.br às debêntures da Sonae Sierra Brasil, adicionalmente, pela primeira vez, ao *rating* corporativo Ba2 na escala global e Aa3.br na escala nacional brasileira à Sonae Sierra Brasil.

Acordo para obtenção do controle do Shopping Plaza Sul

Em 27 de janeiro de 2012, a Sonae Sierra Brasil assinou um acordo de Permuta com Torna com a CSHG Brasil Shopping FII, fundo administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo, para obtenção de 30,0% de participação adicional no Shopping Plaza Sul, em troca de uma participação minoritária de 17,1% no Shopping Penha e R$ 63,9 milhões em dinheiro, a serem pagos à CSHG Brasil Shopping FII em 42 parcelas mensais, corrigidas pelo CDI. A taxa interna de retorno (TIR), nominal, desalavancada e após impostos da transação é de 16,9%. A *cap rate* na operação do Plaza Sul é de 9,4%, baseado no NOI esperado para 2012 deste shopping. A *cap rate* na operação do Shopping Penha é de 9,5% baseado no NOI esperado para 2012 do ativo. Com a transação, a Sonae Sierra Brasil reduzirá sua participação no Shopping Penha de 73,2% para 56,1%, ainda assim mantendo o controle deste shopping.

Venda de participação minoritária adicional do Shopping Penha

Em 6 de fevereiro de 2012, a Sonae Sierra Brasil vendeu 5,1% do Shopping Penha à CSHG Brasil Shopping FII pelo montante de R$ 11,5 milhões pagos em dinheiro. A *cap rate* da transação é de 9,5% baseado no NOI esperado para 2012 do shopping. Com a transação, a Sonae Sierra Brasil reduziu sua participação no Shopping Penha de 56,1% para 51,0%, ainda assim mantendo o controle neste shopping.

GLOSSÁRIO

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

CSLL: Contribuição social sobre o lucro líquido.

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

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

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

Fluxo de Caixa Operacional Ajustado (FFO Ajustado): FFO ajustado pelos efeitos de despesas não recorrentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANEXOS

Balanço Patrimonial Consolidado (R$ mil)	4T11	3T11	Var. %
ATIVO			
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	390.918	440.065	-11,2%
Contas a receber, líquidas	24.690	17.507	41,0%
Impostos a recuperar	16.765	17.002	-1,4%
Despesas antecipadas	505	583	-13,4%
Outros créditos	4.971	5.559	-10,6%
Total do ativo circulante	437.849	480.716	-8,9%
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a longo prazo:			
Aplicações financeiras vinculadas	2.171	1.745	24,4%
Contas a receber, líquidas	10.815	12.394	-12,7%
Empréstimos aos condomínios	328	406	-19,2%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.915	11.080	-46,6%
Depósitos Judiciais	3.729	3.681	1,3%
Outros créditos	833	843	-1,2%
Total do realizável a longo prazo	23.791	30.149	-21,1%
Investimentos	26.157	25.267	3,5%
Propriedade para investimentos	2.776.050	2.601.349	6,7%
Imobilizado	5.972	5.808	2,8%
Intangível	1.582	990	59,8%
Total do ativo não circulante	2.833.552	2.663.563	6,4%
TOTAL DO ATIVO	**3.271.401**	**3.144.279**	**4,0%**

Balanço Patrimonial Consolidado (R$ mil)	4T11	3T11	Var. %
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	17.619	11.855	48,6%
Fornecedores nacionais	13.512	13.628	-0,9%
Impostos a recolher	8.700	7.010	24,1%
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	8.396	8.890	-5,6%
Estrutura técnica	5.540	5.537	0,1%
Partes relacionadas	13.673	12.920	5,8%
Dividendos a pagar	13.977		N/A
Contas a pagar - compra de terreno	25.000	25.000	0,0%
Outras obrigações	18.913	15.522	21,8%
Total do passivo circulante	125.330	100.362	24,9%
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	333.272	320.404	4,0%
Estrutura técnica	20.486	19.080	7,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	351.444	333.272	5,5%
Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	10.285	9.950	3,4%
Provisão para remuneração variável	189	142	33,1%
Total do passivo não circulante	715.676	682.848	4,8%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	997.866	997.866	0,0%
Reservas de capital	80.115	80.115	0,0%
Lucros Acumulados	-	180.188	N/A
Reservas de lucros	865.417	648.344	33,5%
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora	**1.943.398**	**1.906.512**	**1,9%**
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora e adiantamento para futuro aumento de capital	**1.943.398**	**1.906.512**	**1,9%**
Participações não controladoras	486.997	454.556	7,1%
Total do patrimônio líquido	2.430.395	2.361.068	2,9%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**3.271.401**	**3.144.279**	**4,0%**

Demonstrações do Resultado Consolidado (R$ mil, exceto o lucro líquido por ação)	4T11	4T10	Var. %	2011	2010	Var. %
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS, SERVIÇOS E OUTRAS	61.524	52.145	18,0%	219.185	185.009	18,5%
CUSTO DOS ALUGUÉIS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(8.853)	(7.592)	16,6%	(36.809)	(33.528)	9,8%
LUCRO BRUTO	52.671	44.553	18,2%	182.376	151.481	20,4%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS						
Gerais e administrativas	(4.000)	(4.881)	-18,0%	(16.877)	(17.173)	-1,7%
Serviços Externos	(1.585)	(1.843)	-14,0%	(6.951)	(9.027)	-23,0%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	195	460	-57,6%	(418)	890	N/A
Outras Administrativas	(2.248)	(3.173)	-29,2%	(8.041)	(7.826)	2,7%
Depreciações e amortizações	(362)	(325)	11,4%	(1.467)	(1.210)	21,2%
Tributárias	(539)	(171)	215,2%	(1.457)	(1.925)	-24,3%
Equivalência patrimonial	1.290	664	94,3%	7.774	2.696	188,4%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	68.728	76.419	-10,1%	276.913	142.726	94,0%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(59)	350	N/A	1.724	4.163	-58,6%
Total das (despesas) receitas operacionais, líquidas	65.420	72.381	-9,6%	268.077	130.487	105,4%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	118.091	116.934	1,0%	450.453	281.968	59,8%
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	8.146	268	2939,6%	23.160	(4.440)	N/A
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	126.237	117.202	7,7%	473.613	277.528	70,7%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL						
Correntes	(9.083)	(4.915)	84,8%	(21.881)	(12.397)	76,5%
Diferidos	(22.577)	(23.158)	-2,5%	(87.425)	(52.371)	66,9%
Total	(31.660)	(28.073)	12,8%	(109.306)	(64.768)	68,8%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	94.577	89.129	6,1%	364.307	212.760	71,2%
LUCRO ATRIBUÍVEL A:						
Proprietários da controladora	50.862	58.959	-13,7%	231.050	139.194	66,0%
Participações não controladoras	43.715	30.170	44,9%	133.257	73.566	81,1%
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R$	0,66	1,11	-40,5%	3,13	2,62	19,5%

Demonstrações de Fluxo de Caixa (R$ mil)	Para período de doze meses findo em 31/12/2011	31/12/2010
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do exercício	364.307	212.760
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	1.467	1.210
Custo residual dos ativos imobilizados baixados	516	71
Receita de aluguel a faturar	(1.285)	(1.571)
Provisão (reversão) para créditos de liquidação duvidosa	418	(890)
Provisão (reversão) para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários	(621)	(1.462)
Provisão para remuneração variável	777	1.373
Imposto de renda e contribuição social diferidos	87.425	52.371
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	18.223	16.809
Juros, variações cambiais sobre operações de mútuos	2.283	(5.938)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(276.913)	(142.726)
Equivalência patrimonial	(7.774)	(2.696)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:		
Aplicações financeiras vinculadas	(1.614)	(139)
Contas a receber	(3.406)	(2.034)
Empréstimos aos condomínios	233	(112)
Impostos a recuperar	(7.106)	(2.292)
Adiantamentos a fornecedores	183	5
Despesas antecipadas	(330)	21
Depósitos judiciais	(145)	(707)
Outros	2.458	(3.560)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores nacionais	(4.332)	(1.878)
Impostos a recolher	2.098	2.130
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	648	(2.879)
Estrutura técnica	8.778	4.716
Outras obrigações	7.543	2.243
Caixa (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	193.831	124.825
Juros pagos	(26.083)	(18.643)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	167.748	106.182
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição ou construção de propriedades de investimento	(306.545)	(117.617)
Aquisição de imobilizado	(3.203)	(1.197)
Aumento de intangível	(947)	(681)
Dividendos recebidos	650	537
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(310.045)	(118.958)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Aumento de capital	465.021	3.555
Captação de empréstimos e financiamentos	153.216	77.333
Empréstimos e financiamentos pagos - principal	(5.456)	(59.000)
Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliarios - minoritários	(37.966)	(27.435)
Dividendos pagos	(2.939)	(3.136)
Gastos com emissão de ações	(24.368)	-
Partes relacionadas	(75.859)	(3.227)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	471.649	(11.910)
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	329.352	(24.686)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No fim do exercício	390.918	61.566
No início do exercício	61.566	86.252
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	329.352	(24.686)

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