

RELEASE DE RESULTADOS

QUARTO TRIMESTRE DE 2012



SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS

INCORPORAÇÕES

SHOPPINGS

PROPRIEDADES

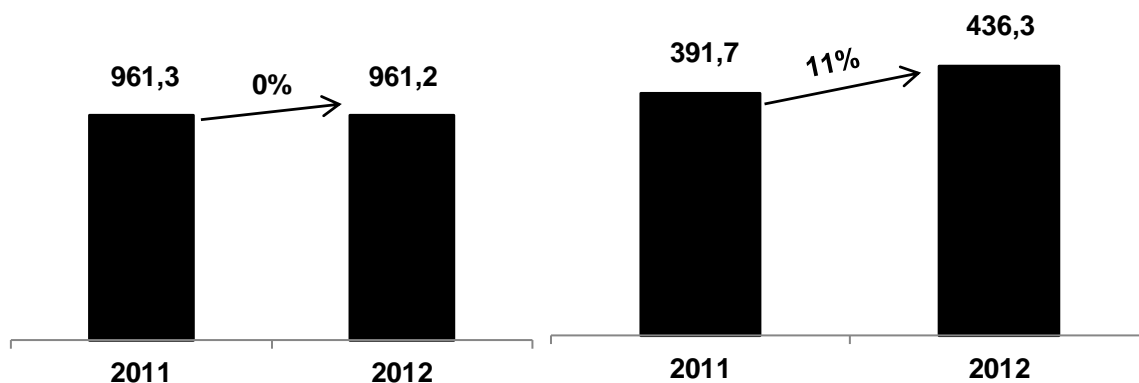
HOTÉIS



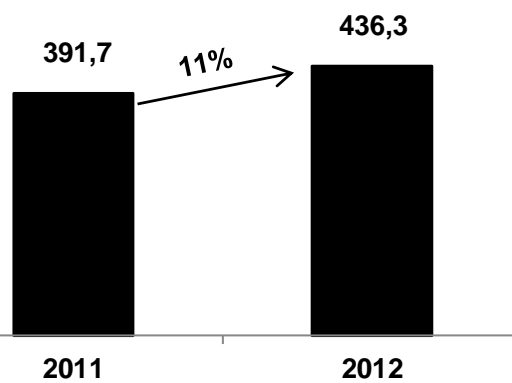
[www.jhsf.com.br](http://www.jhsf.com.br)

## DESTAQUES DO ANO

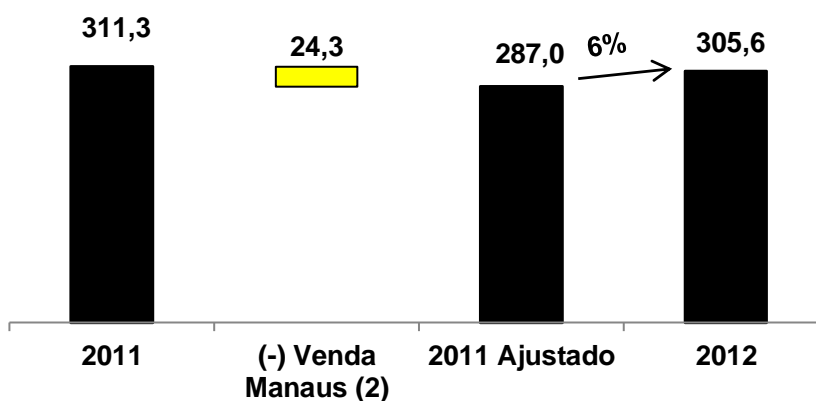
### Receita Bruta Ajustada<sup>1</sup> R\$MM



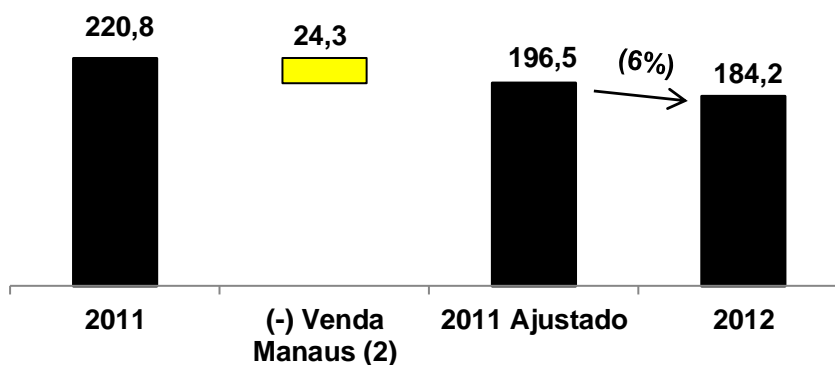
### Lucro Bruto R\$MM



### EBITDA Ajustado R\$MM



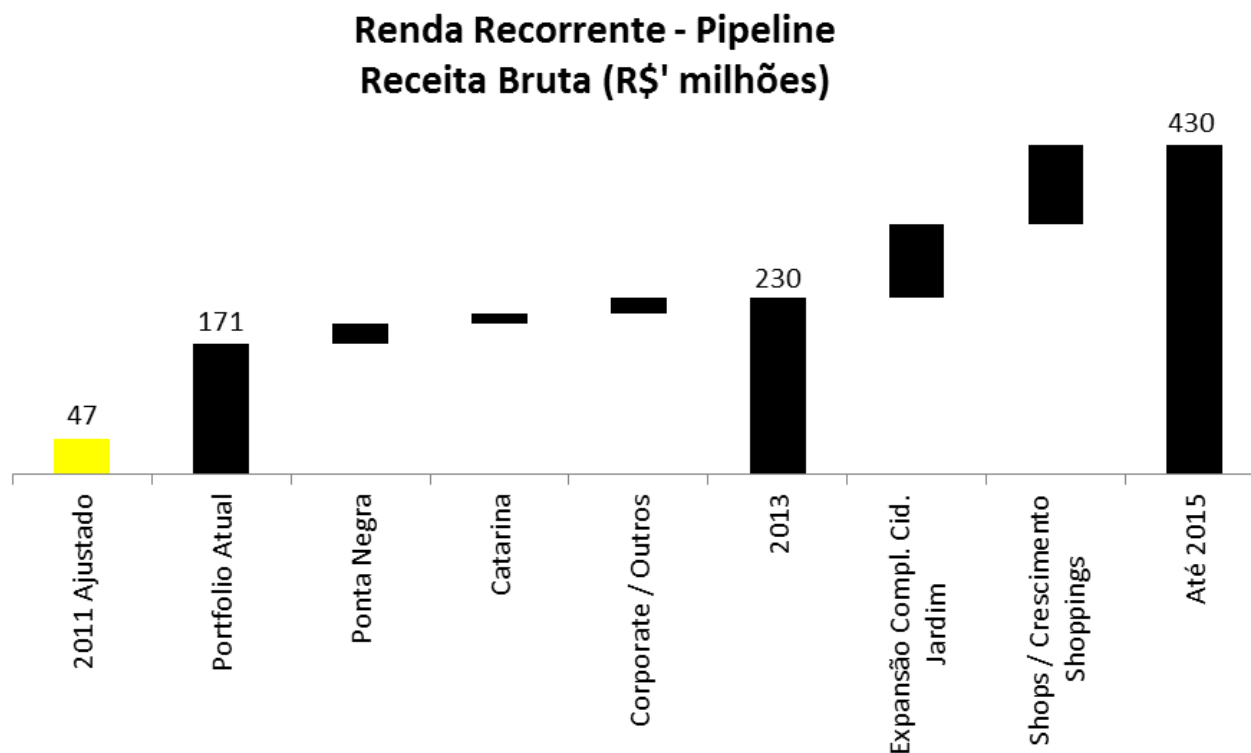
### Lucro Líquido Ajustado R\$MM



(1) Receita Bruta Ajustada inclui: (i) aluguel das nossas marcas de varejo; (ii) aluguel do escritório sede da JHSF (jan-ago/11) e (iii) resultado obtido no FII CSHG JHSF Prime Offices (total de R\$ 5,8 milhões em 2011 e R\$ 12,3 milhões em 2012)  
 (2) Evento não recorrente da venda da parte residencial do Parque Ponta Negra, em Manaus, para a empresa Direcional no 2T11

## PERSPECTIVAS

### 1. Crescimento do *guidance* das receitas da divisão de renda recorrente

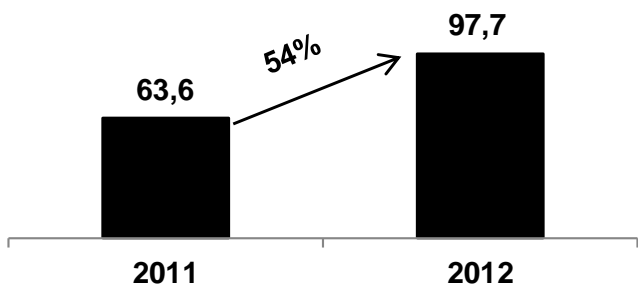


2. Manutenção do nível de atividade em incorporações: *guidance* de lançamentos de R\$1 bilhão por ano na média de longo prazo

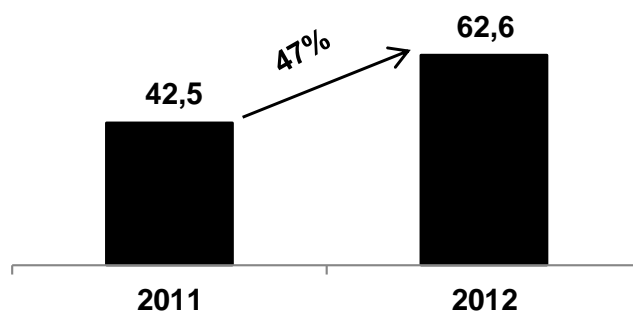
3. Resultará que a divisão de renda recorrente será a maior divisão de negócios da JHSF em 2015.

## INDICADORES - SHOPPINGS E LOCAÇÕES COMERCIAIS

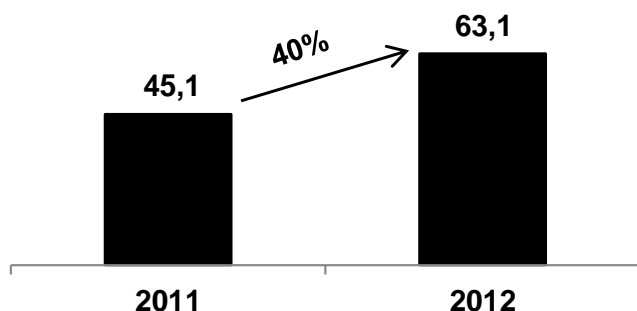
**Receita Bruta Ajustada<sup>1</sup>**  
**R\$MM**



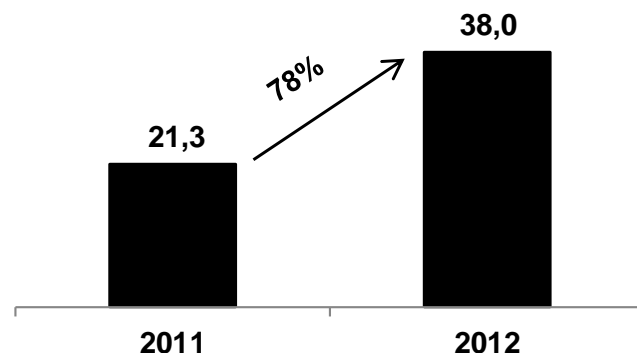
**EBITDA Ajustado<sup>2</sup>**  
**R\$MM**



**NOI Ajustado<sup>2</sup>**  
**R\$MM**



**Lucro Líquido Ajustado<sup>2</sup>**  
**R\$MM**

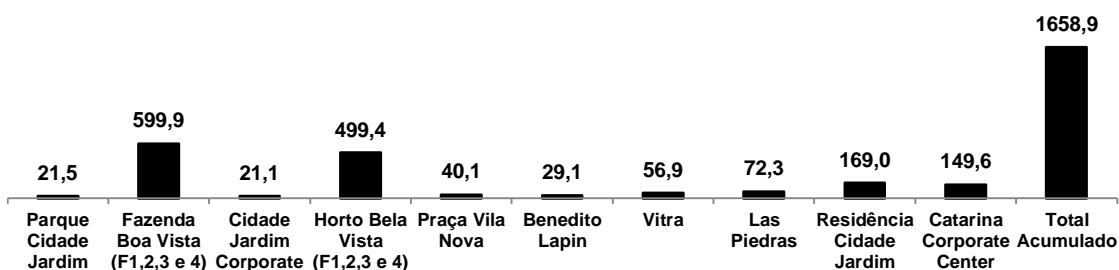


(1) Receita Bruta Ajustada inclui: (i) aluguel das nossas marcas de varejo; (ii) aluguel do escritório sede da JHSF (jan-ago/11) e (iii) resultado obtido no Fil CSHG JHSF Prime Offices (total de R\$ 5,8 milhões em 2011 e R\$ 12,3 milhões em 2012).

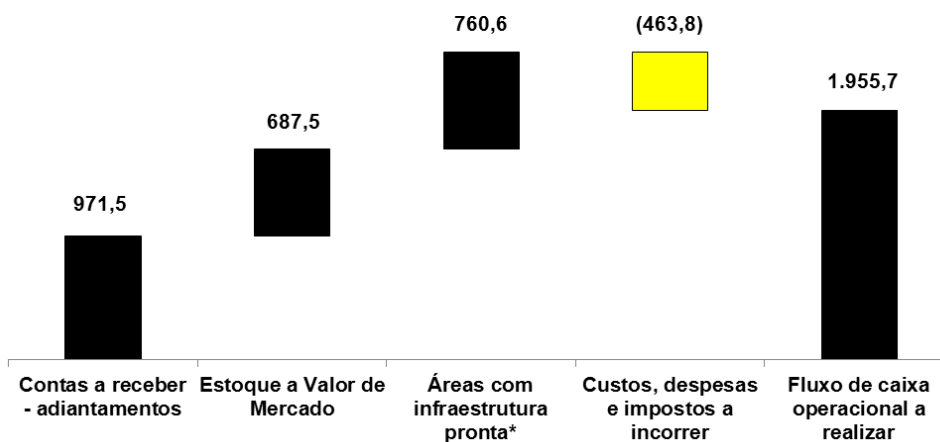
(2) Ajustes na receita, conforme nota acima, e alocação de receitas e despesas na holding, para efeito de análise do segmento de renda (R\$ 26,2 milhões em 2011 e R\$ 17,3 milhões em 2012).

## DESTAQUES INCORPORAÇÕES

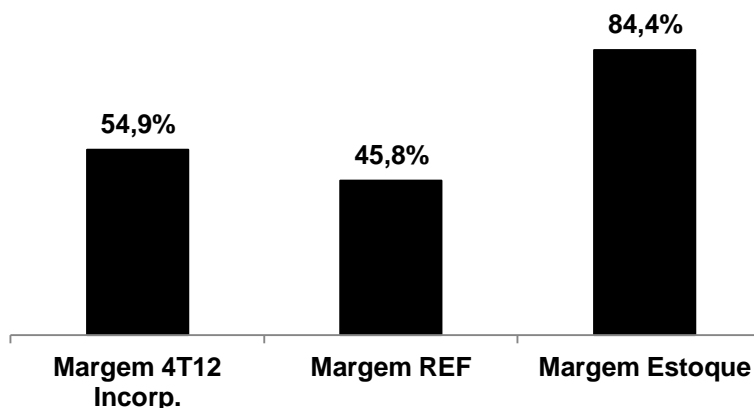
### Contas a Receber - Adiantamentos + Estoque a Valor de Mercado Projetos Lançados R\$MM



### Fluxo de Caixa a Realizar Projetos Lançados R\$MM



### Margem Bruta (%)



(1) Margem 4T12 Incorporações: Lucro Bruto Incorporações/Receita Bruta Incorporações  
 (2) Margem REF: Lucro Bruto a Apropriar/Receita Bruta a Apropriar  
 (3) Margem Estoque: Lucro Bruto do Estoque/Estoque a Valor de Mercado

## **COMENTÁRIOS DE ADMINISTRAÇÃO**

Apresentamos hoje os resultados operacionais e financeiros da Companhia no quarto trimestre e ano de 2012, positivos e em linha com o esperado.

De maneira geral, a Companhia dedicou o ano de 2012 ao investimento nas obras de empreendimentos de renda - como a fase II de expansão do Shopping Cidade Jardim, e os Shoppings Tucuruvi, Bela Vista, Ponta Negra e Catarina Fashion Outlet - e de incorporações - como os edifícios residenciais Vitra, Residência Cidade Jardim e Praça Vila Nova e os edifícios comerciais Catarina Corporate Center.

A abertura do shopping Bela Vista no mês de julho, marcou o início de uma série de inaugurações da Companhia em seu segmento de renda: nossa expectativa é inaugurar o shopping Tucuruvi em São Paulo até o início do 2T13; o shopping Ponta Negra em Manaus no 2T13; e o Catarina Fashion Outlet em São Roque até o meio do ano. Seguimos cuidando de perto, e com rigor, de todas as variáveis que impactam no prazo e custo destas obras, ainda mantendo a reconhecida alta qualidade já característica no nosso produto final. A comercialização dos nossos shoppings, tanto na revisão do mix de lojas do Cidade Jardim quanto na locação inicial daqueles que abrirão em 2013, está avançada e segue em linha com a estratégia que traçamos.

Um dos destaques do ano foi a aquisição de um edifício em Nova Iorque, muito bem localizado na Quinta Avenida, de frente para o Central Park. Nossa estratégia é adequá-lo para a operação de renda, como um condomínio de apartamentos de altíssimo padrão, ou para a venda de unidades.

Em 2012 a Companhia lançou empreendimentos totalizando cerca de R\$ 500 milhões de VGV, com destaque para o Residência Cidade Jardim e o Catarina Corporate Center. As vendas do estoque de imóveis a comercializar cresceram em relação ao ano anterior e alcançaram R\$ 555 milhões, com destaque para as vendas na Fazenda Boa Vista e Residência Cidade Jardim. Neste 4T12, nós entregamos o edifício Praça Vila Nova, concluído dentro do prazo e orçamento previstos, e vendemos o terreno da torre Berlim do Catarina Corporate Center por R\$ 21 milhões, para o FII JHSF Catarina Corporate Berlim.

Nos segmentos de hotéis e varejo seguimos conquistando este ano crescimento de dois dígitos e boa rentabilidade. Os hotéis Fasano de São Paulo e Rio de Janeiro novamente apresentaram as melhores performances RevPar do Brasil, e os da Fazenda Boa Vista e Punta del Este seguiram estabelecendo-se como âncoras do alto padrão de qualidade e serviço em empreendimentos de larga escala. Olhando a frente, pretendemos seguir com a expansão seletiva de projetos *stand-alone*, como nos casos de Salvador e Trancoso (obra e ativos de terceiros). No segmento de varejo, destacamos em 2012 a formação da joint-venture para as marcas Valentino e Red Valentino no Brasil, elevando a cinco as marcas de luxo na divisão de Varejo. Verificamos um aumento de 37% em 2012 vs. 2011 na receita da Companhia neste segmento.

Os resultados financeiros consolidados de 2012 mostram, mais uma vez, uma ótima rentabilidade operacional da Companhia: a margem bruta alcançou 49% em 2012 (vs. 43% em 2011); reduzimos as despesas operacionais em 9% ano contra ano; e a margem EBITDA ajustada manteve-se em patamar alto, de 34%. O endividamento bancário aumentou ao longo do ano dentro do previsto, para cumprirmos o cronograma relevante de investimentos e para mantermos a política de liquidez adotada pela Companhia: a JHSF encerrou o ano com R\$ 587 milhões em caixa e endividamento de R\$ 769 milhões, ou 2,4 vezes o EBITDA do 4T12 anualizado. As despesas financeiras líquidas



aumentaram, conseqüentemente, a despeito do custo decrescente das novas dívidas contratadas e a queda da taxa CDI em 2012. O lucro líquido alcançou cerca de R\$ 184 milhões no ano, e a distribuição de dividendos sobre este resultado será decidida na AGO da Companhia no final de abril/2013. Considerando os números do final de 2012, calculamos o NAV da Companhia em R\$ 6,3 bilhões, ou R\$ 14,54/ação. A ação da JHSF na BM&F Bovespa valorizou 57% no ano e a liquidez (volume médio diário negociado) aumentou significativamente.

Em 2013 queremos surpreender e atender ainda melhor nossos clientes, e continuar apresentando crescimento e lucro para nossos acionistas. Temos pronto na Companhia toda a capacidade operacional e financeira necessária para lançar mais projetos de Incorporações, dentro e fora dos nossos atuais empreendimentos de larga escala, e fazer um ótimo set-up dos Shoppings a inaugurar. Estamos otimistas quanto à perspectiva de aprovação dos nossos projetos na Prefeitura de São Paulo.

Ademais, chamamos a atenção para o desenvolvimento do Aeroporto Executivo Catarina, privado, internacional e exclusivo para aviação executiva, dentro do empreendimento Parque Catarina. Trata-se de um projeto inovador da JHSF, que desenvolveremos em fases e provavelmente junto com outros investidores, de forma a não comprometermos a estrutura de capital conservadora da Companhia. A nossa estratégia aqui é inovar, conquistar mais rentabilidade sem impactar o risco da Companhia, reforçar o apelo comercial e corporativo do empreendimento Parque Catarina, e oferecer uma solução adequada para o cliente de altíssima renda no que se refere a aviação executiva (aeroporto exclusivo e com *amenities*, pouco tráfego aéreo, espaço para estacionar aeronaves, etc.). Hoje contamos com a consultoria da Airport Consulting Vienna para desenvolver o projeto executivo do aeroporto, e já recebemos as aprovações aeroportuárias iniciais. **Destacamos que o potencial de geração de renda recorrente deste projeto ainda não está contemplado no nosso *guidance*.** Pretendemos divulgar mais informações sobre este projeto aos investidores de acordo com a evolução do mesmo.



Resultado Consolidado por Negócio QUARTO TRIMESTRE DE 2012 R\$ milhões	Shoppings e Locações				Holding e Outros <sup>2</sup>		Consolidado
	Incorporações	Comerciais <sup>1</sup>	Hotéis	Retail			
Receita Bruta Ajustada <sup>3</sup>	182,6	36,2	12,1	13,7			244,7
Receita Bruta	182,6	26,9	12,1	13,7			235,4
Impostos sobre receita	(4,9)	(3,1)	(0,6)	(3,9)			(12,5)
<b>Receita Líquida</b>	<b>177,7</b>	<b>23,9</b>	<b>11,5</b>	<b>9,9</b>			<b>223,0</b>
Custos Operacionais (CPV)	(80,2)	(9,8)	(7,7)	(2,8)			(100,4)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>97,6</b>	<b>14,1</b>	<b>3,8</b>	<b>7,1</b>			<b>122,5</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>54,9%</b>	<b>59,1%</b>	<b>33,0%</b>	<b>71,9%</b>			<b>55,0%</b>
Despesas G&A	(14,7)	(2,8)	(1,1)	(1,6)	(8,6)		(28,9)
Outras despesas operacionais, líquidas	(16,7)	(3,3)	(0,7)	(0,1)	(2,5)		(23,3)
<b>Resultado operacional</b>	<b>66,2</b>	<b>8,0</b>	<b>2,0</b>	<b>5,4</b>	<b>(11,1)</b>		<b>70,4</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>71,3</b>	<b>21,4</b>	<b>2,2</b>	<b>2,6</b>	<b>(17,3)</b>		<b>80,1</b>
Resultado financeiro, líquido	(0,6)	(0,1)	0,0	(0,2)	(14,3)		(15,2)
<b>Lucro antes de Impostos</b>	<b>65,5</b>	<b>7,8</b>	<b>2,0</b>	<b>5,2</b>	<b>(25,4)</b>		<b>55,2</b>
IR /CSLL	(5,7)	(1,8)	(0,3)	0,3	(1,0)		(8,5)
<b>Lucro Líquido (Prejuízo)</b>	<b>59,8</b>	<b>6,0</b>	<b>1,7</b>	<b>5,5</b>	<b>(26,4)</b>		<b>46,7</b>

Resultado Consolidado por Negócio ANO 2012 R\$ milhões	Shoppings e Locações				Holding e Outros <sup>2</sup>		Consolidado
	Incorporações	Comerciais <sup>1</sup>	Hotéis	Retail			
Receita Bruta Ajustada <sup>3</sup>	777,7	97,7	42,9	42,9			961,2
Receita Bruta	777,7	85,4	42,9	42,9			948,9
Impostos sobre receita	(26,4)	(9,6)	(2,4)	(12,1)			(50,5)
<b>Receita Líquida</b>	<b>751,2</b>	<b>75,7</b>	<b>40,6</b>	<b>30,8</b>			<b>898,4</b>
Custos Operacionais (CPV)	(387,5)	(30,9)	(28,7)	(15,0)			(462,0)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>363,7</b>	<b>44,9</b>	<b>11,9</b>	<b>15,9</b>			<b>436,3</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>48,4%</b>	<b>59,3%</b>	<b>29,3%</b>	<b>51,4%</b>			<b>48,6%</b>
Despesas G&A	(60,3)	(8,2)	(5,4)	(8,8)	(29,6)		(112,3)
Outras despesas operacionais, líquidas	(43,5)	(7,0)	(1,1)	(2,0)	(6,9)		(60,6)
<b>Resultado operacional</b>	<b>259,9</b>	<b>29,7</b>	<b>5,4</b>	<b>5,1</b>	<b>(36,6)</b>		<b>263,5</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>284,5</b>	<b>62,6</b>	<b>6,1</b>	<b>2,8</b>	<b>(50,4)</b>		<b>305,6</b>
Resultado financeiro, líquido	9,6	(2,1)	0,1	(1,1)	(54,6)		(48,1)
<b>Lucro antes de Impostos</b>	<b>269,5</b>	<b>27,5</b>	<b>5,5</b>	<b>4,0</b>	<b>(91,2)</b>		<b>215,3</b>
IR /CSLL	(22,4)	(6,9)	(0,8)	(0,7)	(0,5)		(31,2)
<b>Lucro Líquido (Prejuízo)</b>	<b>247,2</b>	<b>20,6</b>	<b>4,7</b>	<b>3,3</b>	<b>(91,6)</b>		<b>184,2</b>

(1) EBITDA Ajustado e Lucro Líquido Ajustado de Shoppings e Propriedades considera o EBITDA e lucro de shoppings e propriedades em operação incluindo aluguel Hermes /Jimmy Choo / Pucci, resultados do FII CHSG JHSF Prime Offices (Metropolitan e Platinum) e excluindo itens extraordinários

(2) Lucro Líquido Ajustado e EBITDA Ajustado de Holdings e Outros consideram o ajuste de receitas com controladas

(3) Receita Bruta Ajustada inclui as receitas de aluguel Hermes /Jimmy Choo / Pucci, resultados do FII CHSG JHSF Prime Offices (Metropolitan e Platinum)

### **NAV - Net Asset Value (R\$' Milhões)**

A tabela a seguir demonstra a composição do net asset value (ativo líquido) das divisões da JHSF. Na área de shoppings e propriedades, o valor calculado reflete o fluxo de caixa a realizar dos projetos em andamento descontados à taxa real que varia entre 7,0% a.a. e 7,5% a.a. Na divisão de incorporações, este cálculo proporciona uma visão do fluxo de caixa a realizar dos projetos lançados e o valor atribuído ao banco de terrenos.

<b>Incorporações</b>	<b>Dez/12</b>
Contas a receber a valor presente - projetos lançados	1.003
Adiantamentos - projetos lançados	(32)
Estoque a valor de mercado - projetos lançados	687
Custos de construção, despesas e impostos a desembolsar - projetos lançados <sup>3</sup>	(437)
Estoque de áreas com infraestrutura realizada	761
Terrenos (land bank) a valor contábil <sup>1</sup>	297
Obrigações por compra de terrenos (land bank)	(7)
	<b>2.273</b>
<b>Shoppings, escritórios e hotéis e suas expansões<sup>2</sup></b>	<b>5.058</b>
Shoppings, escritórios e hotéis e suas expansões	5.058
<b>Total Incorporações + Shoppings + Escritórios + Hotéis</b>	<b>7.331</b>
(-) Dívida líquida <sup>4</sup>	(1.069)
<b>Valor NAV Consolidado</b>	<b>6.262</b>
<b>NAV R\$/ação</b>	<b>14,54</b>

(1) Inclui terrenos de projetos da área de renda recorrente e cepac. A tabela abaixo detalha o VGV e área de cada projeto do landbank

(2) Não considera a potencial renda recorrente do Aeroporto Executivo Catarina

(3) A partir do 3T12 estamos incluindo as despesas e impostos a desembolsar nesta linha

(4) Dívida Líquida não inclui o ajuste positivo dos recebíveis performados no valor de R\$299,9 milhões que levariam a dívida líquida ajustada para R\$769,0 milhões

Segue o VGV e área de cada projeto:

<b>Landbank (R\$' milhões)</b>	<b>VGV</b>	<b>Valor Contábil / Aquisição</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>
Fazenda Boa Vista	1.483	74	6.000.000
Parque Catarina (*)	7.520	51	7.000.000
Las Piedras Villas & Hotel Fasano	344	38	4.300.000
Horto Bela Vista	945	43	200.000
Parque Ponta Negra (Flat)	37	3	5.000
Bosque Cidade Jardim (**)	300	33	41.600
<b>Total Terrenos - Incorporações</b>	<b>10.629</b>	<b>242</b>	<b>17.546.600</b>

(\*) O Aeroporto Executivo Catarina poderá reduzir o VGV potencial do Parque Catarina, porém aumentará substancialmente as receitas e resultados da divisão de renda recorrente.

(\*\*) VGV poderá reduzir conforme decidirmos o mix de produtos dentro do empreendimento (terrenos, casas, etc.), sem no entanto prejudicar a rentabilidade e geração de caixa esperada do projeto

## DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO CONSOLIDADO

### Receita Bruta

As receitas brutas da Companhia no 4T12 e ano de 2012 ficaram bastante em linha com o obtido nos mesmos períodos do ano passado, conforme já esperávamos.

R\$' milhões	4T12	4T11	Var.(%)	2012	2011	Var.(%)
Renda	26,9	16,2	66%	85,4	57,9	47%
Incorporações	182,6	219,8	-17%	777,7	827,9	-6%
Outros	25,9	23,3	11%	85,9	69,7	23%
<b>Receita Bruta</b>	<b>235,4</b>	<b>259,3</b>		<b>948,9</b>	<b>955,5</b>	
Ajuste renda	9,3	-0,7		12,3	5,8	
<b>Receita Bruta Ajustada</b>	<b>244,7</b>	<b>258,6</b>	<b>-5%</b>	<b>961,2</b>	<b>961,3</b>	<b>0%</b>

OBS: As outras receitas referem-se à operação dos hotéis Fasano e representação de marcas de varejo de luxo no Brasil. Os ajustes na receita de renda refletem: (i) o aluguel das lojas de marcas que representamos no Brasil, no nosso shopping Cidade Jardim; e (ii) o aluguel de escritórios, que temos via investimento em quotas do FII CSHG JHSF Prime Offices.

O aumento na renda de aluguel deve-se principalmente: (i) à receita do Shopping Bela Vista, que iniciou sua operação em julho de 2012, e desde então segue estabelecendo-se com a efetiva abertura de mais lojas e conseqüente aumento de receitas; e (ii) à maior receita do Shopping Cidade Jardim, devido ao aumento da área locada (desenvolvemos a fase II de expansão ao longo de 2012) e revisão do mix de lojas.

A receita com incorporações em 2012 veio como o esperado. As vendas contratadas subiram 24% vs. 2011 e alcançaram R\$ 555 milhões em 2012 (vide tabela abaixo), sendo que pelo cronograma de reconhecimento de vendas (*percentage of completion* - PoC) a receita contábil com incorporações alcançou R\$ 778 milhões. Os destaques no ano foram: (i) a venda do terreno de 3 torres comerciais no Catarina Corporate Center para 2 FIIs de desenvolvimento; (ii) a venda de 80% do Residência Cidade Jardim; e (iii) a venda de quase R\$ 200 milhões na Fazenda Boa Vista.

Nós lançamos em 2012 VGV de aproximadamente R\$ 500 milhões, portanto 7% acima do montante lançado em 2011. **Confirmamos o *guidance* de lançamento de VGV de R\$ 1 bilhão por ano na média de longo prazo.**

As outras receitas da Companhia cresceram significativamente: a operação dos hotéis Fasano apresentou receita bruta 12% maior em 2012 vs. 2011, alcançando R\$ 43 milhões; e a representação de marcas de luxo no Brasil apresentou receita bruta 37% maior no mesmo período, alcançando também R\$ 43 milhões (vide o anexo deste release para mais informações).

<b>Vendas Contratadas (R\$ milhões)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Parque Cidade Jardim / Corporate Center	43,4	5,1
Fazenda Boa Vista	192,5	261,9
Horto Bela Vista	53,2	86,8
Praça Vila Nova	12,8	9,2
Benedito Lapin	7,8	11,7
Vitra	5,0	36,3
Las Piedras	12,0	37,5
Residência Cidade Jardim	162,8	-
Catarina Corporate Center	66,0	-
<b>Total</b>	<b>555,5</b>	<b>448,5</b>

<b>Lançamentos (R\$ milhões)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Residência Cidade Jardim	204,3	-
Fazenda Boa Vista	71,6	355,8
Horto Bela Vista	-	45,4
Cidade Jardim Corporate (*)	29,9	-
Las Piedras	-	61,5
Catarina Corporate Center	190,0	-
<b>Total</b>	<b>495,8</b>	<b>462,7</b>

(\*) VGV adicional

OBS: inclui a atualização monetária contratual. Não inclui a venda do Parque Ponta Negra para a incorporadora Direcional no 2T11.

### Lucro Bruto

O lucro bruto da Companhia cresceu 9% no 4T12 vs. 4T11 (alcançando R\$ 122,5 milhões no 4T12), e 11% em 2012 vs. 2011 (alcançando R\$ 436,3 milhões em 2012), principalmente devido ao segmento Renda de alugueis, pelo bom desempenho do Shopping Cidade Jardim e a inauguração do Shopping Bela Vista.

Analisando o lucro bruto especificamente do segmento de Incorporações (vide tabela abaixo), destacamos o aumento da margem para 55% das receitas líquidas no 4T12 e para 48% em 2012. Estes aumentos devem-se principalmente à melhora no mix de vendas contratadas: cerca de 90% do que foi vendido no 4T12 refere-se a terrenos, onde realizamos margem maior.

<b>Incorporações (R\$ milhões)</b>	<b>4T12</b>	<b>4T11</b>	<b>Var.(%)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>Var.(%)</b>
Receita Bruta	182,6	219,8		777,7	827,9	
Impostos	(4,9)	(7,7)		(26,4)	(28,3)	
Receita Líquida	177,7	212,1		751,2	799,7	
Custo	(80,2)	(115,5)		(387,5)	(447,3)	
<b>Lucro Bruto Incorporações</b>	<b>97,6</b>	<b>96,6</b>	<b>1,0%</b>	<b>363,7</b>	<b>352,3</b>	<b>3,2%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>54,9%</b>	<b>45,5%</b>		<b>48,4%</b>	<b>44,1%</b>	

### Despesas Comerciais, Administrativas e Outras Operacionais

As despesas comerciais e administrativas caíram R\$ 5,9 milhões ou 17% no 4T12 vs. 4T11, e caíram R\$ 10,6 milhões ou 9% em 2012 vs. 2011, devido principalmente à redução das despesas com stand de vendas e publicidade. No processo de forte crescimento da atividade de renda recorrente, nós realizamos despesas administrativas e comerciais para gerenciar adequadamente estes projetos. Na medida em que os projetos inaugurem, estas despesas administrativas e comerciais serão diluídas sobre uma base maior de receitas e resultados.

A linha 'Outras Receitas e Despesas Operacionais' da Demonstração de Resultados consolidados passou de praticamente zero em 2011 para R\$ 60,6 milhões em 2012 devido primordialmente: (a) à venda da parte residencial do Parque Ponta Negra em Manaus, que influenciou positivamente o resultado de 2011; (b) às compensações de aluguel mínimo no Cidade Jardim Corporate Center, que influenciou negativamente o resultado em 2012; e (c) maiores despesas com contribuições e doações em 2012.

## EBITDA

	4T12	4T11	Var. (%)	2012	2011	Var. (%)
<b>Lucro Líquido</b>	<b>46,7</b>	<b>50,2</b>	<b>-6,9%</b>	<b>184,2</b>	<b>220,8</b>	<b>-16,6%</b>
(+) Imposto de Renda / Contribuição Social	8,5	7,9	7,3%	31,2	25,9	20,5%
(+) Resultado Financeiro Líquido	15,2	10,0	51,4%	48,1	22,2	116,4%
(+) Depreciação / Amortização	6,6	7,8	-15,3%	26,1	31,4	-16,6%
<b>(=) EBITDA</b>	<b>77,0</b>	<b>75,9</b>	<b>1,4%</b>	<b>289,6</b>	<b>300,2</b>	<b>-3,5%</b>
(+) Juros Capitalizados dentro do CPV (não caixa)	3,1	3,6	-12,6%	16,0	11,0	45,0%
(-) Venda Manaus	-	-		-	24,3	
<b>(=) EBITDA Ajustado</b>	<b>80,1</b>	<b>79,5</b>	<b>0,8%</b>	<b>305,6</b>	<b>287,0</b>	<b>6,5%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>36%</b>	<b>32%</b>		<b>34%</b>	<b>32%</b>	

Os EBITDAs ajustados do 4T12 e 2012 ficaram em linha com os apresentados no 4T11 e 2011 respectivamente, devido principalmente ao crescimento dos resultados nos segmentos de renda e incorporações, parcialmente compensadas pelo aumento das outras despesas operacionais.

## Despesas Financeiras Líquidas

As despesas financeiras líquidas aumentaram no 4T12 vs. 4T11 e no 2012 vs. 2011 devido principalmente ao saldo médio aplicado menor e ao saldo médio do endividamento bancário maior em 2012, em parte compensado pela menor despesa com juros nos financiamentos ligados ao CDI. Verificamos o crescimento no valor da quota do FII CSHG Prime Offices nos períodos analisados, o que contribuiu positivamente para a receita financeira.

## Lucro líquido

O lucro líquido foi 7% menor no 4T12 vs. 4T11 e 17% menor em 2012 vs. 2011 (e 6% menor o lucro líquido ajustado de 2011), devido principalmente ao aumento nas despesas financeiras, apenas parcialmente compensados pelas despesas operacionais menores e o lucro bruto maior nos segmentos de Renda e Incorporações. Ademais, na comparação de 12 meses, parte da variação é explicada pelos pagamentos de aluguel mínimo garantido no Cidade Jardim Corporate Center (vide seção Outras Despesas Operacionais deste *release*, para mais informações).

<b>Lucro Líquido (R\$' milhões)</b>	<b>4T12</b>	<b>4T11</b>	<b>Var.(%)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>Var.(%)</b>
Incorporações	59,8	76,3	-22%	247,2	280,3	-12%
Renda	6,0	(1,9)		20,6	(4,9)	
Hotéis	1,7	4,4	-61%	4,7	3,4	36%
Varejo	5,5	3,8	44%	3,3	0,9	269%
Holding	(26,4)	(32,5)	-19%	(91,6)	(58,9)	55%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>46,7</b>	<b>50,2</b>	<b>-7%</b>	<b>184,2</b>	<b>220,8</b>	<b>-17%</b>

### *Incorporações: Contas a Receber de Imóveis e Adiantamento de Clientes*

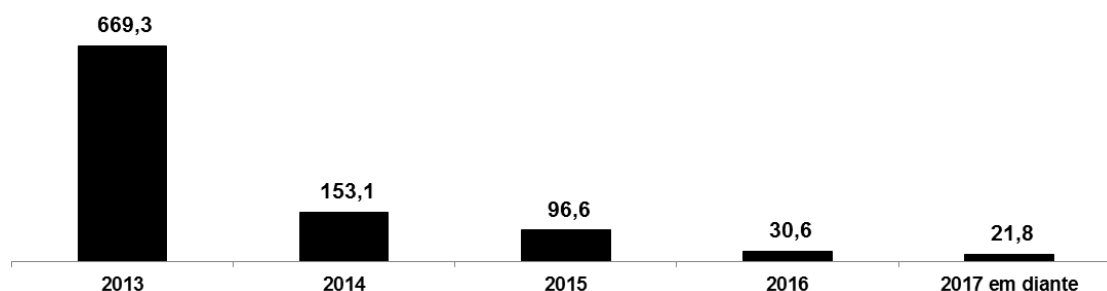
Encerramos o ano com um saldo de Contas a Receber por venda de imóveis de cerca de R\$ 971 milhões (on and off-balance), o que reconhecemos como perspectiva de recebimento substancial de caixa. Deste montante, R\$299,9 milhões referem-se a contas a receber performadas.

<b>Total de Contas a receber com Venda de Imóveis (R\$' milhões)</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>30/9/2012</b>
Contas a Receber Reconhecidas (Balanço Patrimonial)	654,3	683,7
Contas a Receber a Serem Apropriadas (off-balance, backlog)	349,0	436,5
Adiantamento de Clientes (Balanço Patrimonial)	(31,8)	(35,7)
<b>Total de Contas a Receber on and off-balance</b>	<b>971,5</b>	<b>1084,5</b>

OBS: Considera a totalidade dos contratos assinados, incluindo os valores ainda não apropriados

O gráfico abaixo detalha o cronograma de recebimentos e aponta clara concentração nos anos de 2013 e 2014:

### **Cronograma de Recebimento** **Dez-12** **R\$MM**



### *Estoques de Imóveis a Comercializar*

O estoque de imóveis a comercializar é constituído de terrenos, unidades em construção e unidades concluídas. A tabela a seguir detalha os valores de cada item, nos períodos indicados, em R\$ milhões.

<b>Imóveis a comercializar - Valor Contábil</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>Var. (%)</b>
Unidades Concluídas	0,6	0,6	0,8%
Unidades em Construção	202,8	193,8	4,7%
Terrenos	407,3	401,8	1,4%
<b>Total</b>	<b>610,7</b>	<b>596,2</b>	<b>2,4%</b>

### *Imobilizado*

A tabela a seguir detalha os valores do imobilizado por negócio, nos períodos indicados, em R\$ milhões.

<b>Imobilizado</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>30/9/2012</b>	<b>Var.(%)</b>
Incorporações	35,0	18,4	90,9%
Hoteis	120,0	110,7	8,4%
Holding	51,4	34,4	49,7%
<b>Total</b>	<b>206,5</b>	<b>163,4</b>	<b>26,4%</b>

### *Endividamento e Liquidez*

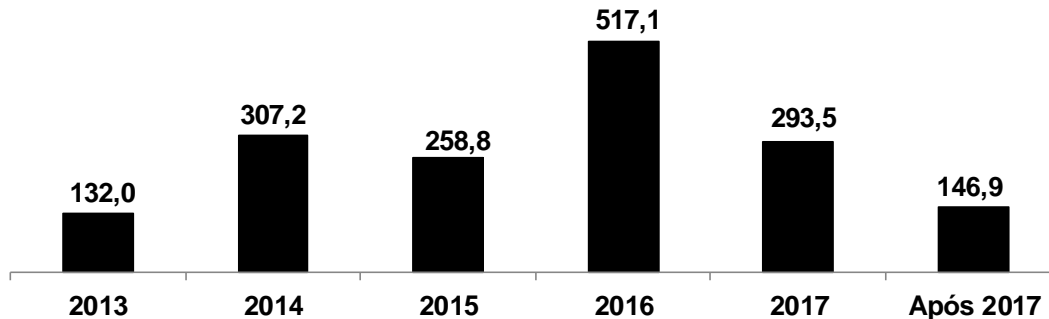
A tabela a seguir detalha o endividamento bancário bruto e debêntures por modalidade e a dívida líquida, nos períodos indicados, em R\$ milhões.

<b>Modalidade (R\$' milhões)</b>	<b>Juros Médios</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>30/09/2012</b>
Capital de Giro	CDI + 1,80% a.a.	(392,5)	(293,3)
Capital de Giro	TR + 10,12% a.a.	(149,0)	(149,8)
BNDES	TJLP + 3,72% a.a.	(94,4)	(83,5)
BNDES	5,50% a.a.	(72,1)	(57,9)
Debêntures	CDI + 1,65% a.a.	(609,0)	(595,9)
Debêntures	IPCA + 9,00% a.a.	(296,2)	(310,6)
Empréstimos da empresa sediada no exterior	LIBOR + 2,75 a.a.	(42,2)	(42,5)
<b>Total Dívida Bancária</b>		<b>(1.655,5)</b>	<b>(1.533,5)</b>
Caixa, Aplicações Financeiras e Títulos e Valores Mobiliários		586,6	573,6
<b>Dívida Bancária Líquida</b>		<b>(1.068,9)</b>	<b>(959,9)</b>
Contas a receber performadas		299,9	376,1
<b>Dívida Líquida Ajustada</b>		<b>(769,0)</b>	<b>(583,9)</b>
<b>Dívida Líquida Ajustada / EBITDA (*)</b>		<b>2,4x</b>	<b>1,9x</b>

(\*) Considera o EBITDA Ajustado do último trimestre multiplicado por 4

A tabela a seguir detalha o cronograma de pagamento das dívidas bancárias e debêntures, em R\$ milhões, na data base de 31 de Dezembro de 2012.

**Endividamento: cronograma de vencimentos**  
**R\$MM**

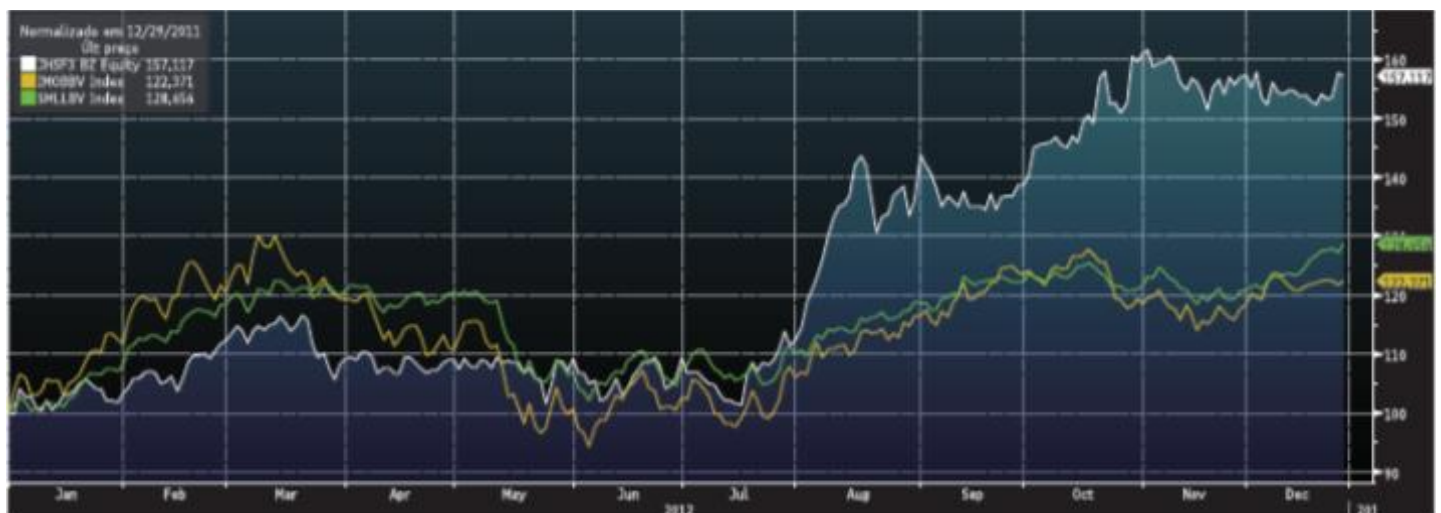


*Provisão para pagamento de dividendos*

Registramos em dezembro a provisão de R\$ 80.000.000,00 para pagamento de dividendos, sobre o lucro contábil da JHSF Participações S.A. (controladora) em 2012 (cerca de R\$ 178,9 milhões). Tal montante equivale a 47,07% do lucro após reserva legal, e a R\$ 0,186/ação ex-tesouraria nesta data. O eventual pagamento de dividendos sobre o lucro de 2012, entre outras matérias, será decidido na Assembléia Geral Ordinária da Companhia em 30 de abril de 2013.

*Performance da ação em 2012*

A ação da Companhia (JHSF3) na BM&FBovespa apresentou valorização de 57% em 2012, passando de R\$ 5,48/ação para R\$ 8,61/ação, enquanto os índices do setor imobiliário e small caps apresentaram valorização de 22% e 29% respectivamente, no mesmo período. O valor de mercado da Companhia (*marketcap*) no último dia do ano era de aproximadamente R\$ 3,7 bilhões e o *free float* de aproximadamente R\$ 932 milhões.



Fonte: Bloomberg

O volume médio diário (ADTV) nos últimos 60 dias foi de aproximadamente R\$ 4,5 milhões/dia.

## **STATUS DOS PROJETOS DE RENDA RECORRENTE**

### **I. Shopping Cidade Jardim (São Paulo)**

ABL atual: 39.480 m<sup>2</sup>; ABL com todas as expansões: 43.328 m<sup>2</sup>  
NOI Recorrente (com expansões): R\$77,8mm/ano

As vendas totais das lojas cresceram fortemente: cerca de 18,5% no 4T12 vs. 4T11; 15,2% em 2012 vs. 2011; e, especificamente no mês do Natal, 18,2% em dez/12 vs. dez/11.

No 4T12 tivemos o aumento da área locada à Louis Vuitton, fazendo desta sua primeira *global store* na América Latina, a abertura da loja da Cartier; e, locamos espaços para lojas da Dior, Miu Miu, e Valentino, já inauguradas, e Fendi que deve inaugurar provavelmente no final do 2T13. Trata-se de marcas que trazem inovação ao shopping e são claramente voltadas ao perfil do nosso público-alvo. A ocupação segue em 100%.



Esperamos que a receita do shopping se consolide em um patamar mais alto no futuro, devido principalmente: (a) ao aumento da área locável, com a expansão 3; (b) à renegociação de contratos que vencem em 2013 e 2014; (c) à melhora do mix de lojas, privilegiando os que trazem melhor rentabilidade; e (d) ao aumento no fluxo de clientes de alta renda e consequente aumento das vendas, após desenvolvermos os projetos Reserva 1 e Reserva 2 (escritórios); Residência Cidade Jardim, Bosque Cidade Jardim e Town Houses Cidade Jardim (residenciais); e uma locação para empresa do ramo educacional (comercial).

### **II. Shopping Bela Vista (Salvador)**

A JHSF participa com 51% neste shopping

ABL total atual: 49.709 m<sup>2</sup>; ABL total após expansões: 73.991 m<sup>2</sup>

NOI Próprio Recorrente: R\$18,0mm/ano sem expansões e R\$ 31,2mm/ano com expansões (não contempla receita de estacionamento que atualmente não é cobrado em Salvador)

Inaugurado em julho de 2012, este shopping segue a contento o processo de *ramp-up* das vendas dos lojistas e receita do empreendimento, na medida em que mais lojas já comercializadas efetivamente abram para operação.

Fechamos dezembro com 195 lojas comercializadas - como Crawford, Siberian, Memove, Le Lis Blanc, Livraria Leitura, Le Biscuit, Lider, Renner, C&A, Centauro e Riachuelo, entre outras. A ocupação atualmente é de 95% da área locável e acreditamos que em breve alcançaremos a ocupação integral. As vendas de Natal apresentaram ótimo desempenho superando amplamente nossas expectativas.



Esperamos que a receita do shopping suba em 2013 e se consolide em um patamar mais alto que o atual, devido principalmente: (a) ao aumento no fluxo de clientes, após o início da operação de um terminal de ônibus ao lado do shopping, a ocupação das torres residenciais e comerciais no entorno (fases 1 a 4 já lançadas do empreendimento Horto Boa Vista da JHSF); e à inauguração de um supermercado e um Serviço de Atendimento ao Cidadão (SAC) dentro do shopping; (b) Abertura de mais uma opção diferenciada de lazer, com a inauguração do boliche em Abril (c) à locação de áreas atualmente vagas e inauguração de todas as lojas do shopping; (d) ao aumento da área locável do shopping, após as expansões 1 e 2.

### III. Shopping Metrô Tucuruvi (São Paulo)

ABL total atual: 32.870 m<sup>2</sup>; ABL após a expansão: 49.065 m<sup>2</sup>

NOI Recorrente: R\$50,7 mm/ano sem expansões e R\$ 73,7mm/ano com expansões

O shopping está concluído e pronto, somente esperamos as autorizações legais para abrir, o que aguardamos para as próximas semanas. O shopping já foi praticamente todo comercializado: iniciará com 221 lojas – entre elas, a Ikesaki, Magazine Luiza, Academia K2, Preçolândia, C&A, Cinemark, Memove, Siberian, Vivara, MOfficer, PBKids, Arezzo, Hering Kids e o bar do Alemão - e ocupação de 98% da área locável.



Imagem ilustrativa

Esperamos que o *ramp-up* da receita seja rápido,

devido ao perfil e localização do shopping. Calculamos que 2 milhões de pessoas/mês circularão no empreendimento, principalmente devido à ligação do piso inferior com a plataforma da estação de metrô e do andar térreo com um terminal de ônibus.

O investimento nesta primeira etapa do shopping (fases I e II) foi de R\$ 238 milhões (ou R\$ 187 milhões líquido da receita com luvas), em linha com o esperado, e a nossa expectativa de receita aumentou. A expansão do shopping (fase III), que pretendemos iniciar ainda em 2013 e concluir no segundo semestre de 2014, tem investimento estimado em R\$ 73,9 milhões (ou R\$ 45,5 milhões líquido da receita com luvas).

### IV. Catarina Fashion Outlet ('Parque Catarina' São Roque, 60 Kms de São Paulo)

ABL atual: 24.604 m<sup>2</sup>

NOI Recorrente: R\$21,4mm/ano

As obras de construção seguem aceleradas e nossa previsão é inaugurar no meio deste ano. A comercialização está indo muito bem: neste 4T12 nós locamos áreas para lojas da Calvin Klein, Daslu, Pucci, Jimmy Choo e Carlos Miele, dentre



Imagem ilustrativa

outras, de modo que fechamos o trimestre com 81 lojas comercializadas – incluindo Michael Kors, Hugo Boss, Tory Burch, Red Valentino, Colcci, Nike e Polo - e ocupação de 81% da área locável. Olhando a frente, nós avaliamos a viabilidade e oportunidade de expandir a área deste Outlet.



O investimento nesta primeira etapa do shopping totaliza R\$ 84,0 milhões (ou R\$ 79,7 milhões líquido da receita com luvas), em linha com o esperado.

## V. Shopping Ponta Negra (Manaus)

A JHSF participa com 80% neste shopping

ABL total atual: 36.775 m<sup>2</sup>; ABL após expansão: 46.479 m<sup>2</sup>

NOI recorrente: R\$43,3mm/ano sem expansões, R\$ 51,7mm/ano com expansões

As obras de construção seguem aceleradas e nossa previsão é inaugurar o shopping no 2T13. A comercialização está indo muito bem: neste 4T12 nós locamos áreas para lojas da Zara e Comepi, entre outras, de modo que fechamos o trimestre com 158 lojas comercializadas – entre elas, Richards, Osklen, Bobô, Arezzo, Animale, Bob Store, Le Lis Blanc, Livraria Cultura e Cinépolis (com as primeiras salas vip da cidade) - e ocupação de 93% da área locável. O shopping fará parte de um complexo de uso misto, o primeiro de Manaus, denominado Parque Ponta Negra, desenvolvido em um terreno de cerca de 84.500 m<sup>2</sup>. O empreendimento também contará com sete torres residenciais e um flat/hotel.



Imagem ilustrativa

O investimento nesta primeira etapa do shopping (fases I e II) totaliza R\$ 207 milhões (ou R\$ 172 milhões líquido da receita com luvas), em linha com o esperado. Há ainda uma expansão prevista para os próximos anos.

## VI. Cidade Jardim Shops

ABL de 5.245 m<sup>2</sup>

NOI recorrente: R\$16,8mm/ano

O Cidade Jardins Shopp está localizado em uma das áreas mais nobres da cidade, na região dos Jardins na cidade de São Paulo. Este empreendimento inova ao trazer para o Brasil, o conceito de shoppings de alto padrão compactos com a ancoragem de marcas de destaque do shopping Cidade Jardim. O conceito poderá ser replicado para outras áreas e cidades do País.

## VII. Aeroporto Executivo Catarina

O empreendimento Parque Catarina inclui o desenvolvimento do Aeroporto Executivo, aeroporto privado, internacional e exclusivo para aviação executiva. Trata-se de um projeto inovador da JHSF, que desenvolveremos em fases e provavelmente junto com outros investidores, de forma a não comprometermos a estrutura de capital



Imagem ilustrativa



conservadora da Companhia. A nossa estratégia aqui é oferecer uma solução adequada para o cliente de altíssima renda no que se refere a aviação executiva e o objetivo de ter todos os requisitos para vôos internacionais (aeroporto exclusivo e com *amenities*, pouco tráfego aéreo, espaço para estacionar aeronaves, etc.). Nós já recebemos as aprovações aeroportuárias iniciais, e aguardamos a licença ambiental para, conforme definido no plano de negócios, iniciar em breve os trabalhos de terraplenagem. Paralelamente, estudamos a melhor forma de estruturar o financiamento deste projeto de alto valor. **Destacamos que o potencial de geração de renda recorrente deste projeto ainda não está contemplado no nosso *guidance*.** Pretendemos divulgar mais informações aos investidores de acordo com a evolução deste projeto.

## VIII. Outros empreendimentos de renda

---

- (i) **Expansão no Complexo Cidade Jardim - Reservas I e II:** dois importantes terrenos integrados ao nosso empreendimento Cidade Jardim, em área nobre da cidade de São Paulo, serão destinados para o desenvolvimento de projetos de centros comerciais que serão um marco na cidade de São Paulo. O potencial de receitas na faixa de R\$ 123 mm/ano, com uma área bruta locável de 87,3 mil m<sup>2</sup>. NOI recorrente de R\$ 128,5 mm/ano.
- (ii) **Edifício em Nova Iorque:** localizado na Quinta Avenida, de frente para o Central Park, este edifício será reformado e possivelmente ampliado para adequá-lo a operação de renda, ou para venda de unidades.
- (iii) **Edifícios Metropolitan e Platinum (Fundo CSHG JHSF Prime Offices):** A JHSF mantém uma participação de aproximadamente 22% das cotas deste fundo (NOI 2012 de R\$ 2,6 mm e NOI recorrente de R\$ 5,8 mm/ano).
- (iv) **Locação Comercial para atividade educacional,** em São Paulo (R\$ 119,9 mm de investimento a realizar e NOI recorrente R\$ 25,0 mm/ano).
- (v) **Cidade Jardim Corporate Center e Outros:** (NOI 2012 R\$ 4,1 mm e NOI recorrente de R\$ 9,1mm/ano).

## **STATUS DOS PROJETOS DE INCORPORAÇÕES**

### **I. Fazenda Boa Vista (Porto Feliz, 100 Kms de São Paulo, [www.boavista.com.br](http://www.boavista.com.br) )**

VGv total: R\$ 2,9 bi

VGv lançado: R\$ 1,4 bi; Vendido: 75% do que foi lançado;

Neste ano seguimos investindo na infraestrutura do empreendimento e, em dezembro de 2012, inauguramos o Spa Boa Vista.

Neste ano lançamos VGv de R\$ 71,6 mm na Fazenda Boa Vista, e vendemos R\$ 192,5 mm (vs. lançamento de R\$ 355,8 mm e vendas de R\$ 261,9 mm em 2011).

A JHSF protocolou na CVM em janeiro de 2013, pedido de constituição e registro de oferta pública do FII JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido. O objetivo do fundo é investir nos recebíveis do que vendermos do estoque atual e de todos os futuros lançamentos do empreendimento Fazenda Boa Vista, no percentual a ser definido de acordo com o montante obtido na oferta pública de quotas (estimamos entre 40-50%). O prospecto preliminar do fundo está disponível no website da CVM.



### **II. Catarina Corporate Center (Parque Catarina/São Roque - 45 Kms de São Paulo)**

VGv total: R\$ 190 mm (venda de terrenos)

VGv lançado: R\$ 190 mm; Vendido: 35% do que foi lançado

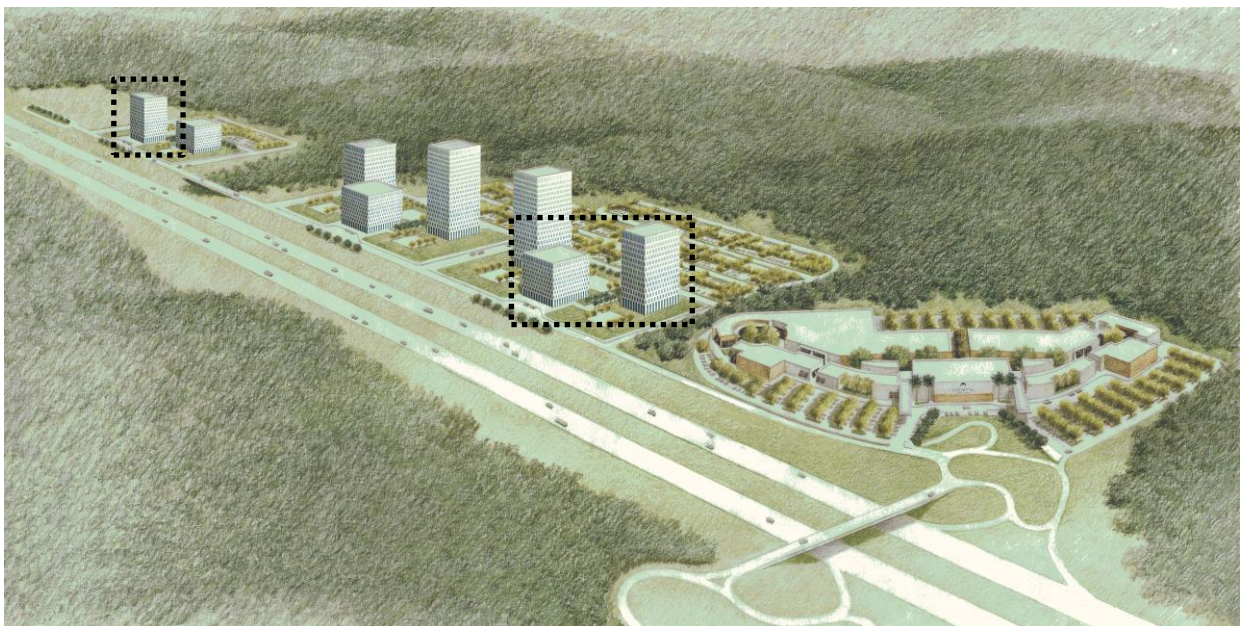


Imagem ilustrativa

O Catarina Corporate Center será um centro empresarial com 8 torres de escritório com metragens entre 188 m<sup>2</sup> e 1294 m<sup>2</sup>, de 8, 12 e 18 andares cada. As 8 torres de edifícios de escritório já foram lançadas, e a JHSF já vendeu o terreno e o projeto de 3 torres (denominadas Roma, São Paulo e Berlim) para dois FIIs de desenvolvimento, por R\$ 157,7 milhões em 2012.

As 3 torres vendidas terão o total de 27.950 m<sup>2</sup> de área locável. A JHSF será responsável pelo gerenciamento das obras de construção, a iniciar provavelmente em abril, e pelo serviço de consultor imobiliário.

Ao final de dezembro de 2012 a JHSF detinha 19,8% das cotas do FII Roma-São Paulo e 50,0% das cotas do FII Berlim.

### III. Horto Bela Vista (Salvador, [www.hortobelavista.com.br](http://www.hortobelavista.com.br))

VGV total: R\$ 1,6 bi

VGV lançado: R\$ 634 mm; Vendido: 83% do que foi lançado

Este empreendimento terá o total de 23 torres, sendo 19 residenciais, 3 comerciais e um flat. A JHSF já lançou 11 torres, sendo que 9 torres residenciais (fases I e II) serão entregues ainda em 2013 e 2 torres (fases III e IV) - 1 residencial e 1 flat - serão entregues no 1S14.

Neste ano vendemos R\$ 53,2 mm (vs. R\$ 86,8 mm em 2011).



Imagem ilustrativa

### IV. Las Piedras Villas & Hotel Fasano (Punta del Este, [www.laspiedrasfasano.com](http://www.laspiedrasfasano.com))

VGV total: R\$ 449 mm

VGV lançado: R\$ 104 mm; Vendido: 47% do que foi lançado

Este empreendimento segue estabelecendo-se como opção de segunda ou terceira moradia do público de alta renda, primordialmente brasileiros e argentinos, ancorado no hotel Fasano.

Neste ano vendemos R\$ 12,0 mm no empreendimento Las Piedras (vs. R\$ 37,5 mm em 2011).



## V. Benedito Lapin (São Paulo)

---

VGv total: R\$ 78 mm

VGv lançado: R\$ 78 mm; Vendido: 100%

---

Estimamos que a entrega deste edifício residencial, localizado no Itaim próximo às Avenidas Santo Amaro e Juscelino Kubistchek, ocorra até Maio de 2013.



Imagem ilustrativa

## VI. Vitra (São Paulo, [www.edificiovitra.com.br](http://www.edificiovitra.com.br))

---

VGv total: R\$ 120 mm

VGv lançado: R\$ 120 mm; Vendido: 100%

---

Lançamos na região do Itaim, São Paulo, um empreendimento de apartamentos residenciais de alto padrão projetado pelo premiado arquiteto americano Daniel Libeskind, autor do projeto das Freedom Towers/NY.



Imagem ilustrativa

## VII. Residência Cidade Jardim (São Paulo, [www.residenciacidadejardim.com.br](http://www.residenciacidadejardim.com.br))

---

VGv total: R\$204 mm

VGv lançado: R\$ 204 mm; Vendido: 80%

---

Projeto residencial de altíssimo padrão, com 16 unidades, está localizado ao lado das torres residenciais do Parque Cidade Jardim.



Imagem ilustrativa



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO



CATARINA FASHION OUTLET- SÃO ROQUE



SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS

## IX. Novos projetos de Incorporação

---

- i. **Catarina Residencial** (Parque Catarina/São Roque), o projeto atual inclui 5 produtos - residências, villas, townhouses, lotes e catarina golf - e um campo de golfe projetado por Randall Thompson.
- ii. **Distrito comercial no Catarina** (Parque Catarina/São Roque): o projeto inclui um edifício para uso de hotel, um edifício para uso de um hospital, outro edifício para uso de uma escola ou universidade e mais uma torre comercial.
- iii. **Flat no Parque Ponta Negra** (Manaus), com VGV de R\$ 37 mm
- iv. **Bosque Cidade Jardim** (São Paulo), com VGV de R\$ 300 mm
- v. **Town Houses** (São Paulo), com VGV de R\$ 29 mm
- vi. **Mena Barreto** (São Paulo), com VGV de R\$ 55 mm

## STATUS DOS NEGÓCIOS DE HOTÉIS, VAREJO E ADMINISTRAÇÃO

### I. Hotéis Fasano

A JHSF participa com 65,56% desta empresa



A receita com os hotéis Fasano cresceu 12% no ano, (R\$ 42,9 milhões em 2012 vs. R\$ 38,3 milhões em 2011) e contribuiu com 4,5% da receita consolidada da Companhia em 2012 (vs. 4,0% em 2011).

Neste 4T12 nós seguimos apresentando duas das maiores receitas por quarto disponível (RevPar) do Brasil: média de R\$ 1.135 no Fasano São Paulo, com taxa média de ocupação de 75% no período; e média de R\$ 1.412 no Fasano Rio de Janeiro, com taxa média de ocupação de 84% no período. O hotel da Fazenda Boa Vista apresentou muito bom crescimento do RevPar na comparação de trimestres (+69%), e o hotel de Punta del Este, localizado dentro do nosso empreendimento Las Piedras, segue estabelecendo-se como o melhor da cidade.

Olhando a frente, pretendemos seguir com a expansão seletiva de projetos stand-alone, como nos casos de Salvador e Trancoso (obra e ativos de terceiros).

### II. Varejo



A receita da JHSF com as marcas de luxo - Hermés, Emilio Pucci, Jimmy Choo, Valentino e Red Valentino - cresceu significativamente, passando de R\$ 31,3 mm em 2011 para R\$ 42,9 mm em 2012, ou 4,5% da receita consolidada no ano. Destacamos em 2012 a formação da joint-venture para as marcas Valentino e Red Valentino no Brasil.



## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

DRE Consolidado (R\$ milhões)	4T12			4T11			2012			2011		
	Vertical %	Vertical %	4T12 vs 4T11	Vertical %	Vertical %	4T12 vs 4T11	Vertical %	Vertical %	Vertical %	Vertical %	2012 vs 2011	
<b>Receita Bruta</b>	<b>235,4</b>		<b>259,3</b>			<b>-9%</b>	<b>948,9</b>		<b>955,5</b>		<b>-1%</b>	
Impostos Sobre Receita	(12,5)		(13,5)			<b>-8%</b>	(50,5)		(46,1)		<b>10%</b>	
<b>Receita Líquida</b>	<b>223,0</b>	<b>100%</b>	<b>245,8</b>	<b>100%</b>		<b>-9%</b>	<b>898,4</b>	<b>100%</b>	<b>909,4</b>	<b>100%</b>	<b>-1%</b>	
Custos Operacionais (CPV)	(100,4)	-45%	(133,4)	-54%		<b>-25%</b>	(462,0)	-51%	(517,7)	-57%	<b>-11%</b>	
<b>Lucro Bruto</b>	<b>122,5</b>	<b>55%</b>	<b>112,5</b>	<b>46%</b>		<b>9%</b>	<b>436,3</b>	<b>49%</b>	<b>391,7</b>	<b>43%</b>	<b>11%</b>	
Despesas G&A	(28,9)	-13%	(34,8)	-14%		<b>-17%</b>	(112,3)	-13%	(122,9)	-14%	<b>-9%</b>	
Outras Despesas Operacionais, Líquidas	(23,3)	-10%	(9,6)	-4%		<b>143%</b>	(60,6)	-7%	0,1	0%		
<b>Resultado Operacional</b>	<b>70,4</b>	<b>32%</b>	<b>68,1</b>	<b>28%</b>		<b>3%</b>	<b>263,5</b>	<b>29%</b>	<b>268,9</b>	<b>30%</b>	<b>-2%</b>	
Resultado Financeiro, Líquido	(15,2)	-7%	(10,0)	-4%		<b>51%</b>	(48,1)	-5%	(22,2)	-2%	<b>116%</b>	
<b>Lucro Antes de Impostos</b>	<b>55,2</b>	<b>25%</b>	<b>58,0</b>	<b>24%</b>		<b>-5%</b>	<b>215,3</b>	<b>24%</b>	<b>246,6</b>	<b>27%</b>	<b>-13%</b>	
IR /CSLL	(8,5)	-4%	(7,9)	-3%		<b>7%</b>	(31,2)	-3%	(25,9)	-3%	<b>21%</b>	
<b>Lucro Líquido</b>	<b>46,7</b>	<b>21%</b>	<b>50,2</b>	<b>20%</b>		<b>-7%</b>	<b>184,2</b>	<b>20%</b>	<b>220,8</b>	<b>24%</b>	<b>-17%</b>	
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>80,1</b>	<b>36%</b>	<b>79,5</b>	<b>32%</b>		<b>1%</b>	<b>305,6</b>	<b>34%</b>	<b>287,0</b>	<b>32%</b>	<b>6%</b>	

<b>Balanço Patrimonial Consolidado (R\$ milhões)</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>30/9/2012</b>	<b>Dez/12 vs Set/12</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	586,6	573,6	2%
Contas a Receber	561,2	596,0	-6%
Imóveis a Comercializar	332,6	297,8	12%
Outros	76,9	63,8	21%
<b>Ativo Circulante</b>	<b>1.557,3</b>	<b>1.531,1</b>	<b>2%</b>
Contas a Receber	137,2	137,6	0%
Imóveis a Comercializar	278,1	298,4	-7%
Créditos Diversos	52,8	47,1	12%
Intangível	181,9	181,9	0%
Imobilizado	206,5	163,4	26%
Propriedades para Investimentos	852,6	760,1	12%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>1.709,0</b>	<b>1.588,4</b>	<b>8%</b>
<b>Ativo Total</b>	<b>3.266,4</b>	<b>3.119,5</b>	<b>5%</b>
Fornecedores	69,8	69,3	1%
Empréstimos e Financiamentos / Debêntures	132,0	115,5	14%
Credores por Imóveis Compromissados	6,7	13,4	-50%
Adiantamento de Clientes	81,9	99,0	-17%
Débitos Diversos	133,8	90,8	47%
<b>Passivo Circulante</b>	<b>424,1</b>	<b>388,1</b>	<b>9%</b>
Empréstimos e Financiamentos / Debêntures	1.523,5	1.418,0	7%
Débitos Diversos	20,4	21,9	-7%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>1.543,8</b>	<b>1.439,9</b>	<b>7%</b>
Capital Social	716,2	715,2	0%
Ações em Tesouraria	(0,5)	(0,5)	0%
Reserva de Lucro	546,2	542,3	1%
Reservas de Capital	8,4	7,6	11%
Ajuste de Avaliação Patrimonial	14,8	14,0	6%
Patrimônio Líquido dos não Controladores	13,2	12,8	3%
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>1.298,4</b>	<b>1.291,5</b>	<b>1%</b>
<b>Passivo Total</b>	<b>3.266,4</b>	<b>3.119,5</b>	<b>5%</b>