

RELEASE DE RESULTADOS  
SEGUNDO TRIMESTRE DE 2012



SHOPPING BELA VISTA - SALVADOR



FASANO BOA VISTA - PORTO FELIZ



VILLAS DA HÍPICA - FAZENDA BOA VISTA - PORTO FELIZ

INCORPORAÇÕES

SHOPPINGS

PROPRIEDADES

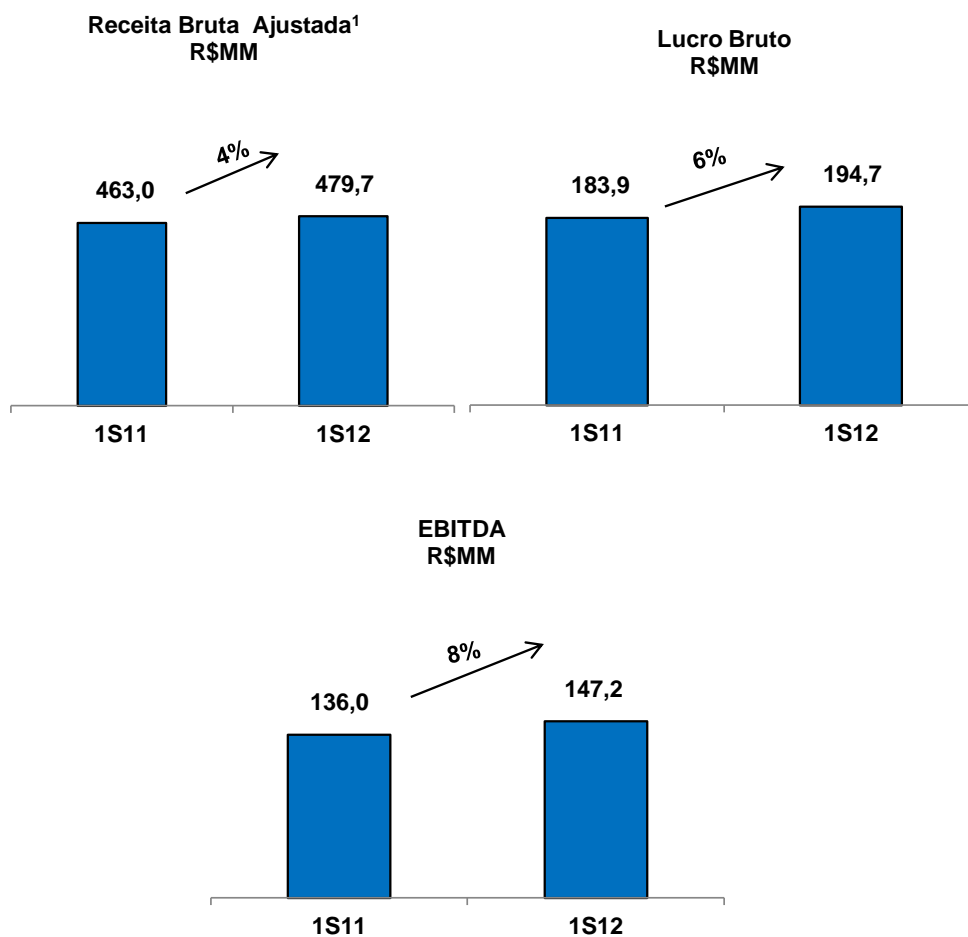
HOTÉIS



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



### DESTAQUES RESULTADOS



(1) Receita Bruta Ajustada inclui a receita de aluguel das controladas (Hermes, Jimmy Choo, Pucci e escritório sede da JHSF)



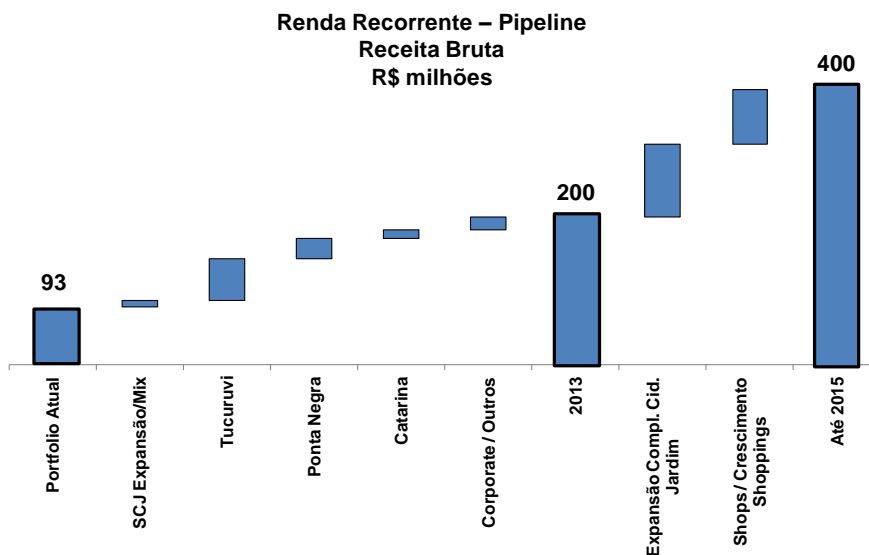
Imagem: São Paulo - Shopping

Imagem: São Paulo - Shopping

Imagem: São Paulo - Shopping

## PERSPECTIVAS

### 1. Forte crescimento das receitas da divisão de renda recorrente



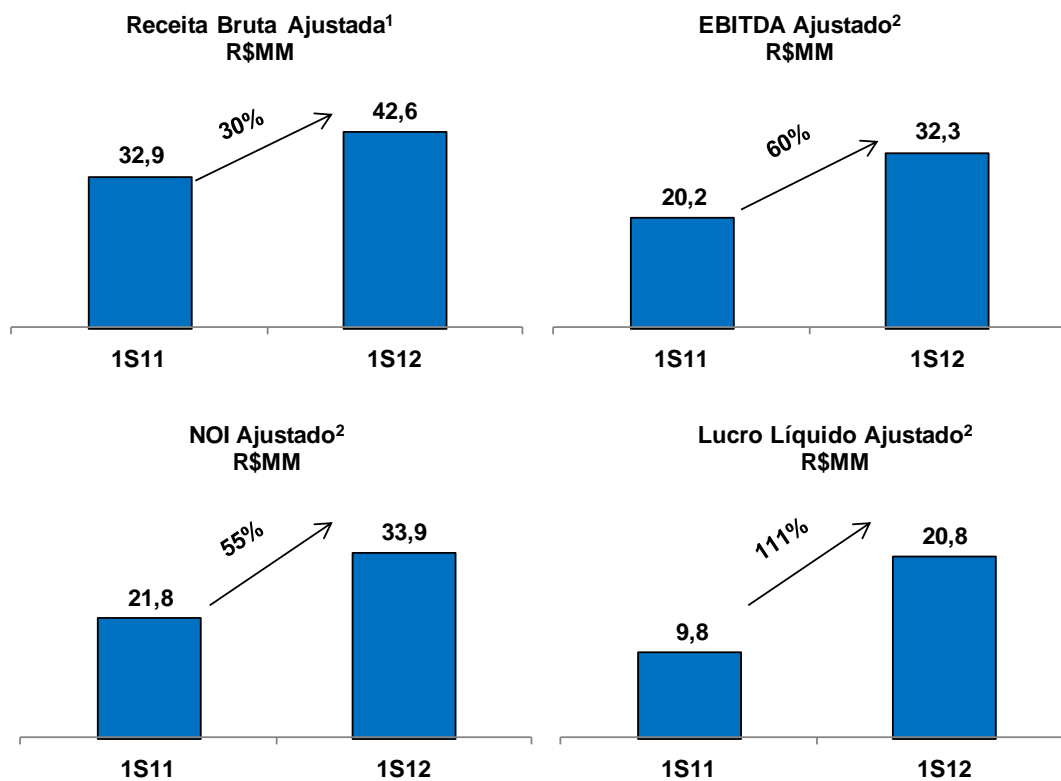
### 2. Aliado à manutenção do nível de atividade em incorporações

- Guidance de lançamentos de R\$2 bilhões (2011 – 2012)

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



**INDICADORES - SHOPPINGS E LOCAÇÕES COMERCIAIS**

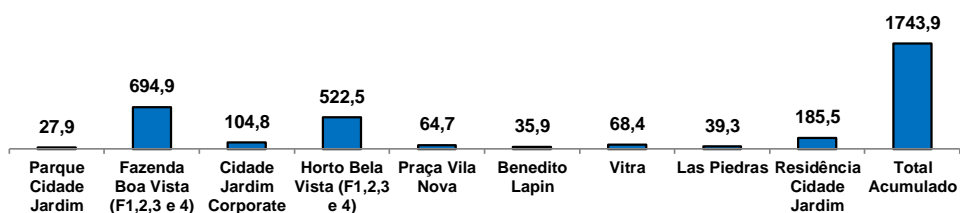


(1) Receita Bruta Ajustada inclui a receita do aluguel do ABL de 2.490 m<sup>2</sup> ocupados pelo nosso escritório central no SCJ até agosto 2011, aluguel Hermes / Jimmy Choo / Pucci e resultados do FII CSHG JHSF Prime Offices  
(2) Lucro Líquido/EBITDA/NOI dos shoppings e propriedades em operação, incluindo aluguel de empresas controladas e resultados FII CSHG JHSF Prime Offices e excluindo itens extraordinários

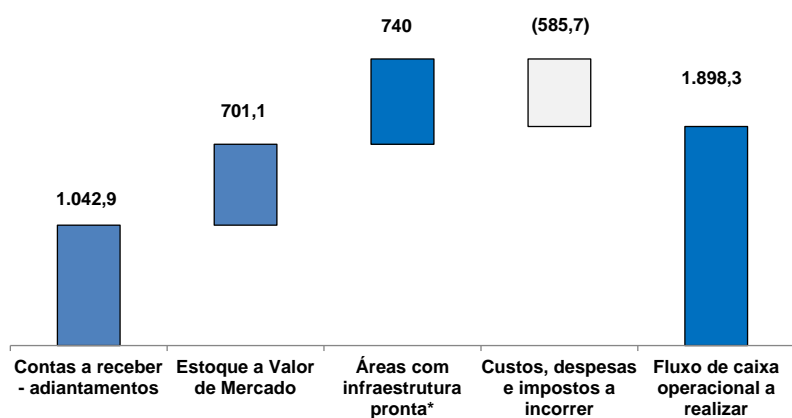


## DESTAQUES INCORPORAÇÕES

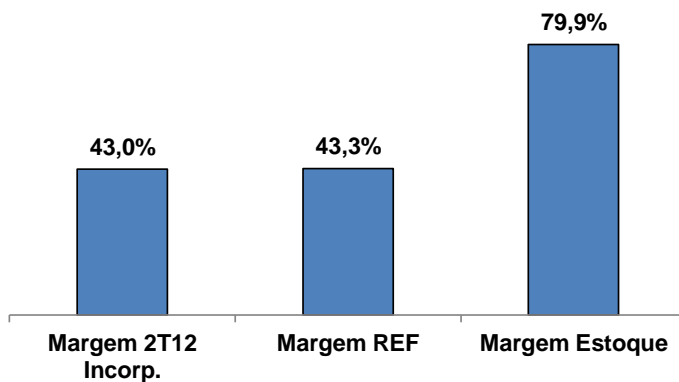
### Contas a Receber + Estoque a Valor de Mercado Projetos Lançados R\$MM



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



### Margem Bruta (%)





## Release de Resultados – Segundo Trimestre de 2012

### TELECONFERÊNCIAS

#### Simultâneas Português / Inglês

15/08/2012 – 14:30  
(Brasília)

#### Português

Tel.: (55 11) 3127-4971  
Senha: JHSF

#### Inglês

Tel.: (1 516) 300-1066  
Código: JHSF

A teleconferência será transmitida pela internet no site [www.jhsf.com.br/ri](http://www.jhsf.com.br/ri)

Contato RI  
[ri@jhsf.com.br](mailto:ri@jhsf.com.br)  
[www.jhsf.com.br/ri](http://www.jhsf.com.br/ri)  
55 11 3702-JHSF

Eduardo S. Camara  
Marcio Fenelon  
Juliana Freitas

### DESTAQUES

A receita bruta ajustada<sup>1</sup> de R\$479,7 milhões no 1S12 representa um crescimento de 3,6% sobre o 1S11 (R\$247,3 milhões no 2T12 contra R\$256,4 milhões de 2T11). O EBITDA chegou a R\$147,2 milhões no 1S12, um crescimento de 8,2% sobre o 1S11 (R\$70,4 milhões no 2T12 contra R\$69,6 milhões de 2T11). O lucro líquido atingiu R\$92,6 milhões no 1S12 contra R\$99,4 milhões apresentados no 1S11 (R\$42,5 milhões no 2T12 contra R\$52,0 milhões de 2T11).

No segmento de shoppings, apresentamos um crescimento das vendas reportadas pelos lojistas de 17,2% no 1S12 x 1S11 (15,6% na comparação 2T12 x 2T11). No mesmo período, a venda por m<sup>2</sup> apresentou um crescimento de 15,5% (12,6% no 2T12 x 2T11). A receita bruta ajustada<sup>1</sup> do segmento de renda (shoppings + locações comerciais) cresceu 29,5% no 1S12 x 1S11 (33,5% 2T12 x 2T11), demonstrando o excelente desempenho do segmento no período.

No segmento de incorporações, nossas vendas contratadas atingiram R\$293,2 milhões no 1S12, com crescimento de 11,4% sobre o 1S11 (R\$91,2 milhões no 2T12 x R\$132,8 milhões no 2T11), levando nossos projetos lançados a atingirem a marca de 84% vendidos, evidência do sucesso de desempenho destes empreendimentos.

O fluxo de caixa operacional líquido a realizar dos projetos lançados é de R\$1,9 bilhões, com contas a receber de imóveis de R\$1,1 bilhão, estoque a valor de mercado de R\$701,1 milhões e estoque a valor de mercado de áreas da Fazenda Boa Vista com infraestrutura pronta de R\$740 milhões.

O Valor Geral de Vendas (VGV) lançado foi de R\$310,6 milhões no 1S12 (R\$101,5 milhões no 2T12), representado pelo lançamento do Residências Cidade Jardim e das Villas da Hípica e do Pólo 2 da Fazenda Boa Vista e do VGV adicional obtido no Cidade Jardim Corporate Center.

Concluímos mais uma importante etapa de nossa meta de crescimento da área de renda recorrente com a inauguração do Shopping Bela Vista em Julho de 2012. Localizado na confluência das principais avenidas da cidade de Salvador - Bahia (Av. Bonocô, Av. ACM e BR 324) e interligado à principal estação de metrô e terminal de ônibus de Salvador, uma área de influência com 2,3 milhões de pessoas, o empreendimento conta com 194 lojas distribuídas em quatro pisos. Este shopping teve seu resultado revisado e o NOI próprio estabilizado cresceu de R\$32,3 milhões para R\$37,7 milhões.

Aquisição Nova Iorque. Em continuidade às atividades internacionais com foco em projetos para alta renda, adquirimos propriedade em uma das melhores localizações em Nova Iorque, na Quinta Avenida, em frente ao Central Park, para a realização projeto de renda recorrente naquela cidade\*.

(\*) O projeto poderá ser vendido parcialmente, reduzindo a renda recorrente gerada.

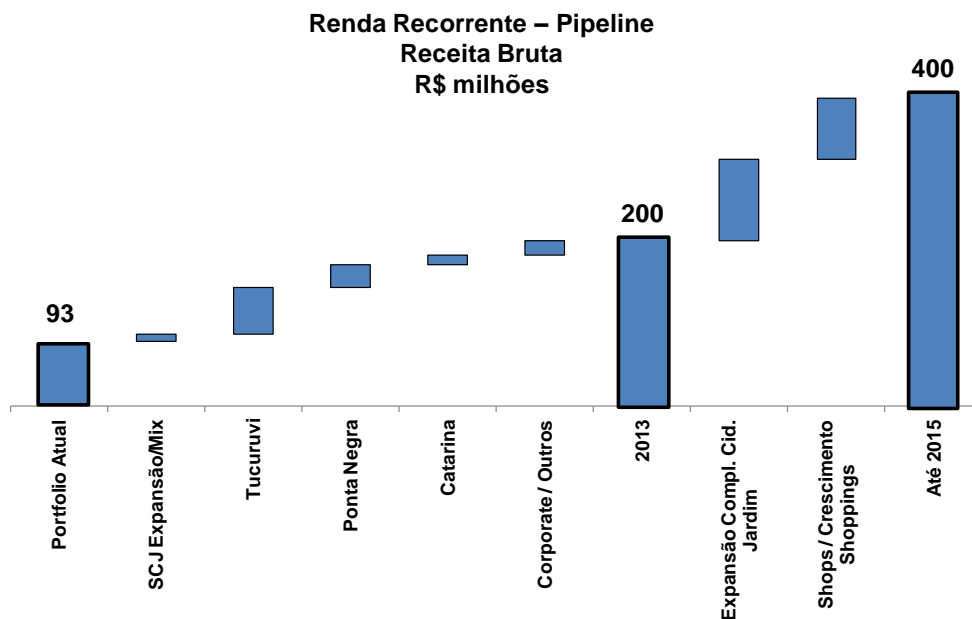


☰ Funding. Durante o 2T12 realizamos a captação de R\$150 milhões em operações indexadas ao CDI com prazo de 5 anos.

☰ Ao final do 2T12 o caixa bruto chegou a R\$647,5 milhões. A dívida líquida ajustada (caixa bruto + contas a receber performadas – empréstimos, financiamentos, debêntures) atingiu R\$565,0 milhões. O perfil de nosso endividamento é de longo prazo, com 91,3% da dívida com vencimento maior que um ano. No 1S12 realizamos fortes investimentos em ativos de renda recorrente (shoppings e escritórios para aluguel – vide pipeline de novos projetos a seguir), terrenos, cepac e imobilizado no valor de R\$259 milhões (R\$186 milhões no 2T12).

☰ Catarina. O projeto prevê reunir shopping center, residências de alto padrão, centro empresarial de última geração, distritos para desenvolvimento de hotel, centro de convenções, campus universitário, centro médico-hospitalar. Concluímos a implantação e estudos deste projeto que mostram e atestam a viabilidade técnica da instalação do novo aeroporto executivo de São Paulo (NAESP). Este importante equipamento colabora com a infraestrutura aeroportuária brasileira, bem como, para a região metropolitana de São Paulo, e traz valor relevante e sinergias para o próprio empreendimento (mais detalhes na página 23), ressaltando que o potencial de geração de renda recorrente deste projeto ainda não está contemplado em nosso guidance.

☰ Pipeline Renda Recorrente. Em renda recorrente, aumentamos o NOI estimado dos projetos Shopping Metrô Tucuruvi, Shopping Ponta Negra e Catarina Outlet, sendo que este aumento não foi refletido no guidance da divisão. A expectativa é receitas de R\$200 milhões em 2013 e de R\$400 milhões até 2015, conforme pode ser observado no gráfico abaixo.



A divisão de renda recorrente será em 2015 a maior divisão de negócios da JHSF em termos de geração de caixa e resultados. No processo de crescimento desta divisão estamos realizando um forte programa de investimento em ativos e incorrendo em despesas administrativas e comerciais para gerenciar adequadamente estes projetos. Na medida que os projetos inaugurem estas despesas administrativas e comerciais serão diluídas sobre uma base maior de receitas e resultados.

Em incorporações imobiliárias, pretendemos continuar com nosso foco no segmento de alta renda, larga escala e uso misto, no qual mantemos posição de liderança, com extenso expertise e vantagens de rentabilidade e de fluxo de caixa. Nossa expectativa ainda é de realizar lançamentos



Fazenda Boa Vista - Servicos



Fazenda Boa Vista - Pousada Hotel



Villas da Fazenda - Fazenda Boa Vista - Pousada Hotel

que totalizem R\$2 bilhões de VGV no biênio 2011-2012. Estes lançamentos irão contribuir para reposição das receitas dos projetos que estão sendo entregues em 2012. Da mesma forma, outra parte importante na geração de receitas virá da venda de terrenos da Fazenda Boa Vista e Las Piedras, cujo reconhecimento das receitas ocorre no momento da venda.



## Indicadores Operacionais e Financeiros, em R\$ milhões, exceto quando indicado em contrário

<b>Incorporações Imobiliárias</b>	<b>2T12</b>	<b>2T11</b>	<b>Var.</b>	<b>1S12</b>	<b>1S11</b>	<b>Var.</b>
Receita Bruta	199,8	224,9	-11,1%	392,3	401,8	-2,4%
Receita Líquida	192,2	217,6	-11,7%	378,2	388,4	-2,6%
Lucro Bruto	82,7	90,6	-8,8%	165,7	168,8	-1,9%
Margem Bruta (%)	43,0%	41,6%	1,4 pp	43,8%	43,5%	0,3 pp
EBITDA	68,1	75,2	-9,5%	141,0	142,3	-0,8%
Margem EBITDA (%)	35,4%	34,6%	0,9 pp	37,3%	36,6%	0,7 pp
Lucro Líquido	58,4	76,3	-23,5%	124,9	139,8	-10,6%
Margem Líquida (%)	30,4%	35,1%	-4,7 pp	33,0%	36,0%	-3,0 pp
<b>Shoppings e Locações Comerciais</b>	<b>2T12</b>	<b>2T11</b>	<b>Var.</b>	<b>1S12</b>	<b>1S11</b>	<b>Var.</b>
Receita Bruta Ajustada <sup>1</sup>	24,0	18,0	33,5%	42,6	32,9	29,5%
Receita Bruta	17,3	14,4	19,8%	32,5	27,3	19,1%
Receita Líquida Ajustada <sup>1</sup>	21,2	15,8	34,0%	37,6	29,0	29,7%
Receita Líquida	15,2	12,7	20,2%	28,7	24,0	19,3%
Net Operating Income (NOI) Ajustado <sup>2</sup>	19,2	12,7	51,4%	33,9	21,8	55,1%
EBITDA Ajustado <sup>2</sup>	18,4	12,0	53,5%	32,3	20,2	59,9%
Lucro Líquido Ajustado <sup>2</sup>	12,2	8,7	39,2%	20,8	9,8	111,4%
<b>Indicadores Financeiros Consolidados em R\$ milhões, exceto indicado em contrário</b>	<b>2T12</b>	<b>2T11</b>	<b>Var.</b>	<b>1S12</b>	<b>1S11</b>	<b>Var.</b>
Receita Bruta Ajustada <sup>1</sup>	247,3	256,4	-3,6%	479,7	463,0	3,6%
Receita Bruta	240,5	254,9	-5,7%	469,6	460,2	2,0%
Receita Líquida	226,6	243,4	-6,9%	444,2	439,1	1,2%
Lucro Bruto	97,6	98,6	-1,0%	194,7	183,9	5,9%
Margem Bruta (%)	43,1%	40,5%	2,6 pp	43,8%	41,9%	2,0 pp
EBITDA	70,4	69,6	1,1%	147,2	135,9	8,3%
Margem EBITDA (%)	31,1%	28,6%	2,5 pp	33,1%	31,0%	2,2 pp
Lucro Líquido	42,5	52,0	-18,2%	92,6	99,4	-6,8%
Margem Líquida (%)	18,8%	21,4%	-2,6 pp	20,9%	22,6%	-1,8 pp
Ações em circulação (mil ações) <sup>3</sup>	429.049	426.219	0,7%	429.049	426.219	0,7%
Lucro Líquido por Ação (R\$/ação)	0,0992	0,1220	-18,7%	0,2159	0,2332	-7,4%

(1) Inclui a receita de aluguel do ABL de 2.490 m2 ocupados pelo nosso escritório central no SCJ até agosto 2011, aluguel Hermes / Jimmy Choo / Pucci e resultados do FII CHSG JHSF Prime Offices (Metropolitan e Platinum)

(2) EBITDA/NOI/Lucro Líquido de shoppings e propriedades em operação incluindo receitas de aluguel do ABL de 2.490 m2 ocupados pelo nosso escritório central no SCJ até agosto 2011, aluguel Hermes / Jimmy Choo / Pucci, resultados do FII CHSG JHSF Prime Offices (Metropolitan e Platinum) e excluindo itens extraordinários

(3) Exclui ações em tesouraria



## Net Asset Value (NAV)

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 7,75% a.a. e 8,5% 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>2T12</b>
<i>Contas a receber a valor presente - projetos lançados</i>	1.107
<i>Adiantamentos - projetos lançados</i>	(64)
<i>Estoque a valor de mercado - projetos lançados</i>	701
<i>Custos de construção a desembolsar - projetos lançados</i>	(393)
<i>Estoque de áreas com infraestrutura realizada</i>	740
<i>Terrenos (land bank) a valor contábil<sup>1</sup></i>	342
<i>Obrigações por compra de terrenos (land bank)</i>	(82)
	<b>2.351</b>
<b>Shoppings, escritórios e hotéis e suas expansões</b>	<b>4.277</b>
<b>Total Incorporações + Shoppings + Escritórios + Hotéis</b>	<b>6.627</b>
<i>(-) Dívida líquida</i>	<i>(788)</i>
<b>Valor NAV Consolidado</b>	<b>5.839</b>
<b>NAV R\$/ação</b>	<b>13,61</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 novo aeroporto de São Paulo

	<b>VGV</b>	<b>Valor Contábil / Aquisição (R\$MM)</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>
Fazenda Boa Vista	1.480	72	6.000.000
Parque Catarina*	7.900	49	7.000.000
Las Piedras Villas & Hotel Fasano	314	39	4.300.000
Horto Bela Vista	861	43	200.000
Parque Ponta Negra (Flat)	37	3	5.000
Bosque Cidade Jardim	300	28	41.600
<b>Total Terrenos - Incorporação</b>	<b>10.892</b>	<b>234</b>	<b>17.546.600</b>

(\*) O novo aeroporto de São Paulo (NAESP) poderá reduzir o VGV potencial do projeto Catarina, porém aumentará as receitas e resultados da divisão de renda recorrente.



## Shopping Centers e Locações Comerciais

### Principais Indicadores de Shoppings e Locações Comerciais

A tabela a seguir apresenta os principais dados operacionais e indicadores de resultado de *Shopping Centers e Locações Comerciais* nos períodos indicados em R\$ milhões, exceto quando indicado em contrário.

Indicadores Operacionais e Financeiros - Shoppings e Locações Comerciais	2T12	2T11	Var. (%)	1S12	1S11	Var. (%)
Área Bruta Locável Total (ABL) (m <sup>2</sup> ) - Final do Período	67.289	36.867	82,5%	67.289	36.867	82,5%
Receita Bruta Ajustada <sup>1</sup>	24,0	18,0	33,5%	42,6	32,9	29,5%
Receita Bruta	17,3	14,4	19,8%	32,5	27,3	19,1%
Receita Líquida Ajustada <sup>1</sup>	21,2	15,8	34,0%	37,6	29,0	29,7%
Receita Líquida	15,2	12,7	20,2%	28,7	24,0	19,3%
Net Operating Income (NOI) Ajustado <sup>2</sup>	19,2	12,7	51,4%	33,9	21,8	55,1%
EBITDA Ajustado <sup>2</sup>	18,4	12,0	53,5%	32,3	20,2	59,9%
Lucro Líquido Ajustado <sup>2</sup>	12,2	8,7	39,2%	20,8	9,8	111,4%

(1) Inclui a receita de aluguel do ABL de 2.490 m<sup>2</sup> ocupados pelo nosso escritório central no SCJ até agosto 2011, aluguel Hermes / Jimmy Choo / Pucci e resultados do FII CHSG JHSF Prime Offices (Metropolitan e Platinum)

(2) EBITDA/NOI/Lucro Líquido de shoppings e propriedades em operação incluindo receitas de aluguel do ABL de 2.490 m<sup>2</sup> ocupados pelo nosso escritório central no SCJ até agosto 2011, aluguel Hermes / Jimmy Choo / Pucci, resultados do FII CHSG



## Ativos em Operação e suas expansões

### Shopping Bela Vista (Salvador – BA)



#### Shopping Bela Vista (Salvador - BA)

% JHSF: 51%

TIR Projeto<sup>1</sup>: 29,2% a.a.

	1a. Fase	2a. Fase	3a. Fase	Total
ABL Total (m <sup>2</sup> )	49.709	13.008	11.274	73.991
ABL Própria (m <sup>2</sup> )	25.352	6.634	5.750	37.735
Capex Líquido Total (R\$ MM)	152,6	45,3	46,6	244,6
Capex Líquido Próprio (R\$ MM)	152,6	23,1	23,8	199,5
NOI Total (R\$ MM)				
1o. Ano	34,5	12,5	11,9	58,9
3o. Ano	39,4	13,4	12,8	65,6
NOI Próprio (R\$ MM)				
1o. Ano	21,4	6,4	6,1	33,9
3o. Ano	24,4	6,9	6,5	37,7

(1) Taxa média ponderada das fases

Em julho de 2012 inauguramos o Shopping Bela Vista. Localizado na confluência das principais avenidas da cidade de Salvador - Bahia (Av. Bonocô, Av. ACM e BR 324) e interligado à principal estação de metrô e terminal de ônibus de Salvador, o empreendimento conta com 194 lojas distribuídas em quatro pisos, um mix que reúne as mais importantes marcas nacionais de moda, lazer, entretenimento, gastronomia e serviços para toda a família, além de nove modernas salas de cinema, com o padrão internacional da Rede Cinépolis, em uma área de influência com 2,3 milhões de pessoas.

Seguindo o expertise da JHSF, este shopping foi concebido seguindo padrão de uso misto e larga escala e será totalmente integrado ao maior empreendimento imobiliário de Salvador, o Horto Bela Vista, que traz nos seus 340 mil m<sup>2</sup> de extensão dezenove torres residenciais e três torres comerciais, além de hotel, clube e escolas e contará 2.792 vagas de estacionamento. Na primeira fase, o shopping terá 49.709 m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), que será ampliada posteriormente para 73.991 m<sup>2</sup>.



*Shopping Cidade Jardim.* O shopping está localizado na região mais nobre de São Paulo, com a maior concentração de áreas verdes da cidade e a maior renda per capita do Brasil e se beneficia do fato de estar ligado ao Empreendimento Cidade Jardim, sendo a principal alternativa de compras e lazer para as pessoas que trabalham, residem ou transitam diariamente pelo Empreendimento Cidade Jardim. Inaugurado em maio de 2008, a locação de espaços tanto da primeira fase, como da primeira expansão do Shopping Cidade Jardim estão 100% locadas. No 1S12 o shopping apresentou crescimento de vendas reportadas de 17,2% e 15,5% de crescimento das vendas por metro quadrado sobre o mesmo período do ano anterior.

Iniciamos no 2T11, as obras para a segunda expansão do Shopping Cidade Jardim, apenas 3 anos após a inauguração deste shopping. A adição de aproximadamente 6 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável já tem toda a sua área negociada com lojistas para aluguel, provando o forte sucesso junto ao público consumidor e lojistas.

**Shopping Cidade Jardim**

% JHSF: 100%

% negociado: 100% (ABL atual)

ABL Total e Própria (m <sup>2</sup> )	45.970
Capex Líquido Total e Próprio (R\$ MM) - realizado e a realizar	390,8
NOI Total e Próprio (R\$ MM)	
Atual	42,1
Após expansões, incremento mix e renovações	75,9

*Cidade Jardim Corporate (São Paulo – SP).* Somos proprietários de áreas dentro do empreendimento de escritórios comerciais que exploraremos comercialmente principalmente com locação para operações de alimentação.

**Cidade Jardim Corporate Center (São Paulo - SP)**

NOI Total e Próprio (R\$ MM)

1o. Ano	6,7
3o. Ano	7,6



*Expansão do Complexo Cidade Jardim (São Paulo – SP).* 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 milhões/ano com uma área bruta locável total de 87,3 mil m<sup>2</sup>.

**Expansão do Complexo Cidade Jardim (São Paulo - SP)**

% JHSF: 100%

TIR Projeto<sup>1</sup> 20,9% a 23%

	1a. Fase
ABL Total e Própria (m2)	87.376
Capex Líquido Total e Próprio (R\$ MM)	515 a 570
NOI Total e Próprio (R\$ MM)	
1o. Ano	128,0
(1) Taxa média ponderada entre os dois projetos	

*Edifícios Metropolitan e Platinum (Fundo CSHG JHSF Primes Offices).* Em 2010 foi concluída com sucesso a constituição do CSHG JHSF Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário que adquiriu da JHSF os edifícios Metropolitan e Platinum (Itaim - São Paulo) pelo valor de R\$158,7 milhões. A JHSF mantém uma participação de aproximadamente 22% das cotas deste fundo.

*Administração de Condomínios.* Centralizamos a administração dos condomínios dos empreendimentos entregues da JHSF, garantindo a manutenção do padrão de qualidade JHSF no dia a dia dos empreendimentos, ao mesmo tempo que proporciona uma renda recorrente adicional através das taxas de administração, conforme pode ser observado na tabela abaixo

*Gestão de Energia.* Constituímos uma empresa comercializadora de energia cujo objetivo é absorver eficiência e gerenciar a distribuição de energia em nossos diversos empreendimentos, gerando economia para nossos clientes e resultados da comercialização para a JHSF. Os resultados esperados desta gestão estão incorporados aos resultados dos greenfields.



## Destques dos Projetos em Desenvolvimento

### Shopping Metrô Tucuruvi (São Paulo – SP)



#### Shopping Metrô Tucuruvi (São Paulo - SP)

Inauguração: 2o. Semestre de 2012

% JHSF: 100%

% negociado: 93% (1a. e 2a. Fases)

TIR Projeto<sup>1</sup>: 32,8% a.a.

	1a. e 2a. Fases	3a. Fase	Total
ABL Total e Própria (m <sup>2</sup> )	32.021	16.852	48.873
Capex Líquido Total e Próprio (R\$ MM)	145,2	40,3	185,5
NOI Total e Próprio (R\$ MM)			
1o. Ano	42,7	22,6	65,3
3o. Ano	46,4	24,1	70,5

(1) Taxa média ponderada das fases

Este shopping está localizado na zona norte da cidade de São Paulo, uma região densamente povoada, e totalmente integrado à estação de Metrô Tucuruvi, com uma grande circulação de pessoas e veículos. Em face do sucesso da locação para primeira fase deste empreendimento que está praticamente totalmente comercializada, decidimos realizar a inauguração da segunda fase junto com a primeira fase e assim este projeto terá sua inauguração no segundo semestre de 2012 com uma ABL de 32,0 mil m<sup>2</sup> que atingirá 48,9 mil m<sup>2</sup> após a expansão. Ao final do 2T12, o shopping tinha 93% da área bruta locável negociada. A inauguração está programada para o segundo semestre de 2012 e da terceira fase para 2013.



### Shopping Ponta Negra (Manaus – AM)



#### Shopping Ponta Negra (Manaus - AM)

Inauguração: 1o. Semestre de 2013

% JHSF: 80%

% negociado: 89% (1a. e 2a. Fases)

TIR Projeto<sup>1</sup>: 30,6% a.a.

	1a. e 2a. Fases	3a. Fase	Total
ABL Total (m <sup>2</sup> )	36.909	9.704	46.613
ABL Própria (m <sup>2</sup> )	29.527	7.763	37.291
Capex Líquido Total (R\$ MM)	158,2	29,0	187,3
Capex Líquido Próprio (R\$ MM)	158,2	23,2	181,5
NOI Total (R\$ MM)			
1o. Ano	43,9	10,5	54,4
3o. Ano	47,3	11,2	58,5
NOI Próprio (R\$ MM)			
1o. Ano	36,9	8,5	45,3
3o. Ano	39,6	9,0	48,7

(1) Taxa média ponderada das fases

Este shopping está localizado dentro de nosso empreendimento de uso misto e larga escala na região de Ponta Negra, Manaus – AM, uma das regiões mais nobres da cidade. Devido à grande demanda, decidimos antecipar a primeira expansão do Shopping Ponta Negra (Manaus – AM), de forma que o shopping irá inaugurar com um ABL de 36,9 mil m<sup>2</sup> em comparação aos 32,8 mil m<sup>2</sup> inicialmente programados e chegará a 46,6 mil m<sup>2</sup> após expansão. Ao final do 2T12, o shopping tinha 89% da área bruta locável negociada. A inauguração está programada para o primeiro semestre de 2013.



*Catarina Fashion Outlet Shopping (Parque Catarina – SP)*



**Catarina Fashion Outlet Shopping (Parque Catarina - SP)**

Inauguração: 1o. Semestre de 2013

% negociado: 70%

% JHSF: 100%

TIR Projeto: 30,2% a.a.

**1a. Fase**

ABL Total e Própria (m <sup>2</sup> )	24.604
Capex Líquido Total e Próprio (R\$ MM)	62,2
NOI Total e Próprio (R\$ MM)	
1o. Ano	16,9
3o. Ano	18,4

Em agosto de 2011 realizamos o lançamento do Catarina Fashion Outlet Shopping, com uma área bruta locável de aproximadamente 24,6 mil m<sup>2</sup>. Localizado no Km 60 da Castelo Branco, este shopping faz parte do Parque Catarina, empreendimento de uso misto e larga escala. Ao final do 2T12, o shopping tinha 70% da área bruta locável negociada. A inauguração está programada para o primeiro semestre de 2013.



Shopping São Paulo - Shopping



Shopping São Paulo - Shopping



Shopping São Paulo - Shopping

*Cidade Jardim Shops (Jardins – São Paulo – SP)*



**Cidade Jardim Shops (São Paulo - Jardins - SP)**

Inauguração: 2o. Semestre de 2014

% JHSF: 100%

TIR Projeto: 21,8%

**1a. Fase**

ABL Total e Própria (m <sup>2</sup> )	5.245
Capex Líquido Total e Próprio (R\$ MM)	60,6
NOI Total e Próprio (R\$ MM)	
1o. Ano	15,4
3o. Ano	16,8

Em novembro realizamos o lançamento do Cidade Jardim Shops, 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 de shoppings compactos de alto padrão será replicado para outras áreas e cidades do país. A inauguração foi revista para o segundo semestre de 2014.



### Incorporações Imobiliárias

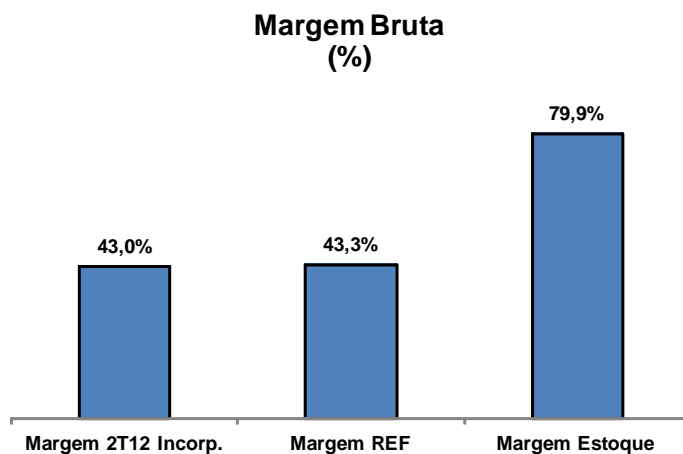
#### Principais Indicadores

A tabela a seguir apresenta os principais dados operacionais e indicadores de resultado de *Incorporações* nos períodos indicados em R\$ milhões, exceto quando indicado em contrário.

Incorporações	2T12	2T11	Var. (%)	1S12	2S11	Var. (%)
Receita Bruta	199,8	224,9	-11,1%	392,3	401,8	-2,4%
Receita Líquida	192,2	217,6	-11,7%	378,2	388,4	-2,6%
Lucro Bruto	82,7	90,6	-8,8%	165,7	168,8	-1,9%
Margem Bruta (%)	43,0%	41,6%	1,4 pp	43,8%	43,5%	0,3 pp
EBITDA	68,1	75,2	-9,5%	141,0	142,3	-0,8%
Margem EBITDA (%)	35,4%	34,6%	0,9 pp	37,3%	36,6%	0,7 pp
Lucro Líquido	58,4	76,3	-23,5%	124,9	139,8	-10,6%
Margem Líquida (%)	30,4%	35,1%	-4,7 pp	33,0%	36,0%	-3,0 pp

#### Margens

O gráfico a seguir detalha a comparação da margem bruta obtida no 2T12, a margem bruta a realizar (lançados e vendidos) e a margem do estoque (lançado e a vender). A margem bruta do estoque reflete o efeito das margens obtidas nas vendas de estâncias na Fazenda Boa Vista e Las Piedras que apresentam margens superiores.





## Lançamentos

A tabela a seguir detalha os lançamentos da JHSF no período de 2T12 e 1S12, com valores atualizados do VGV de cada projeto, em R\$ milhões. Nosso guidance de lançamentos para o biênio 2011 – 2012 de R\$2 bilhões.

Empreendimento	2T12	1S12
Residência Cidade Jardim	-	209,1
Fazenda Boa Vista	71,6	71,6
Cidade Jardim Corporate (VGV adicional)	29,9	29,9
	101,5	310,6

## Vendas Contratadas

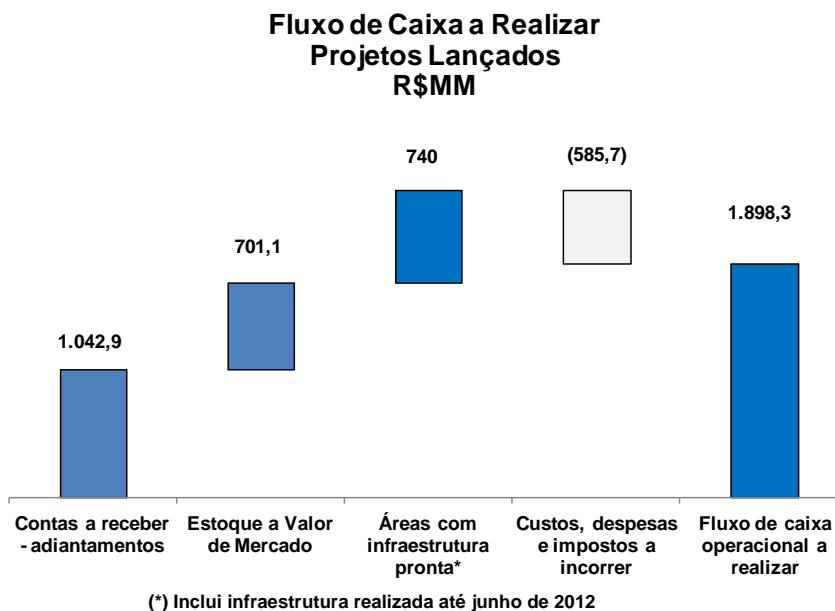
Nossos projetos lançados chegaram à marca de 84% vendidos, evidência do sucesso de desempenho destes empreendimentos. As contas a receber, reduzido dos adiantamentos de clientes, e o estoque a valor de mercado dos projetos lançados atingiram R\$1,7 bilhão ao final do 2T12.

Projetos Lançados	Parque	Fazenda	Cidade	Horto Bela	Praça	Benedito	Vitra	Las Piedras	Residência	Total
	Cidade Jardim	Boa Vista Fases 1,2,3&4	Jardim Corporate Center	Vista Fase 1,2,3&4	Vila Nova	Lapin			Cidade Jardim	
Vendas Contratadas Acumuladas	917,4	929,4	829,5	500,6	238,0	75,6	117,0	45,5	134,3	3.787,3
% Vendido	100%	68%	98%	78%	100%	98%	100%	64%	66%	84%
Contas a Receber	27,9	267,9	107,6	394,6	67,7	36,2	72,9	15,7	116,3	1.106,8
(-) Adiantamento de Clientes	0,0	(18,9)	(22,0)	(10,3)	(3,0)	(2,1)	(4,5)	(1,6)	(1,5)	(64,0)
(+) Estoque a Valor de Mercado	-	445,9	19,3	138,2	-	1,9	-	25,2	70,7	701,1
<b>Total</b>	27,9	694,9	104,8	522,5	64,7	35,9	68,4	39,3	185,5	1.743,9

Empreendimentos	Vendas Contratadas <sup>1</sup> (R\$ milhões)			
	2T12	2T11	1S12	1S11
Parque Cidade Jardim / Corporate Center	18,8	9,1	29,7	11,2
Fazenda Boa Vista	40,8	40,5	80,3	77,3
Horto Bela Vista	12,9	28,5	30,9	39,0
Praça Vila Nova	1,2	2,4	2,5	4,2
Benedito Lapin	2,9	3,3	5,1	4,6
Parque Ponta Negra	-	31,6	-	79,7
Vitra	1,1	16,2	2,4	24,4
Las Piedras	1,0	1,1	8,0	23,0
Residência Cidade Jardim	12,5	-	134,3	-
<b>Total</b>	<b>91,2</b>	<b>132,8</b>	<b>293,2</b>	<b>263,3</b>



O fluxo de caixa operacional líquido a realizar, incluindo o estoque a valor de mercado de áreas da Fazenda Boa Vista que com infraestrutura pronta, é de R\$1,9 bilhões para realização até a conclusão dos projetos, conforme demonstrado no gráfico abaixo.



#### Projetos Lançados

**Parque Cidade Jardim – (São Paulo – SP) (100% vendido).** Maior empreendimento imobiliário da cidade de São Paulo, localizado na região mais nobre da cidade, conta com 9 torres residenciais, todas entregues. Integrado ao complexo de torres residenciais, desenvolvemos o Shopping Cidade Jardim e o Cidade Jardim Corporate Center, descrito a abaixo. O valor geral de vendas (VGV) total do projeto é de R\$917,4 milhões.

**Fazenda Boa Vista – (Porto Feliz – SP) (68% vendido).** Em 3 anos foram construídas e entregues mais de 330 unidades imobiliárias, 20 km de redes de água, esgoto, fibras óticas, ruas asfaltadas e trilhas, campo de golfe de 18 buracos desenhado por Randall Thompson, centro equestre, quadras de tênis, poliesportivas e de futebol society, centro de recreação infantil e fazendinha, restaurante e o Hotel Fasano. O VGV do projeto é de R\$2,9 bilhões (lançados e banco de terrenos).

**Cidade Jardim Corporate Center – (São Paulo – SP) (98% vendido).** O complexo de torres comerciais do empreendimento Cidade Jardim compreende três edifícios comerciais de padrão triple A, sendo o único empreendimento comercial com certificado Acqua de sustentabilidade e All Technology Ready, além de um dos mais modernos helipontos do país, áreas verdes e lago. Entregamos em 2011 a primeira (Capital Building) e a segunda torre (Park Tower) e a última torre (Continental Tower) foi entregue em agosto de 2012. O VGV do projeto é de R\$848 milhões. O VGV do projeto foi revisado para cima com as vendas recentes de algumas unidades em valores superiores ao esperado anteriormente.

**Horto Bela Vista – (Salvador – BA) (78% vendido).** É o primeiro empreendimento de uso misto e larga escala de Salvador-BA com um shopping com ABL de 49 mil m<sup>2</sup> na primeira fase que está já inaugurado, 19 torres residenciais com unidades de 60 a 240 m<sup>2</sup>, 3 torres comerciais e uma torre residencial com serviços de hotel. A infraestrutura do projeto contará com um parque de 10 mil m<sup>2</sup>, escola, clube e spa. As obras estão em ritmo acelerado. O VGV do projeto é de R\$1,5 bilhão (lançados e banco de terrenos).



**Praça Vila Nova – (São Paulo - SP) (100% vendido).** Em um terreno de aproximadamente 5 mil m<sup>2</sup>, o empreendimento Praça Vila Nova está situado em uma das últimas áreas de grandes dimensões em região nobre da cidade de São Paulo e a 500 metros do Parque do Ibirapuera. As obras estão fase final. O VGV do projeto é de R\$238,0 milhões.

**Benedito Lapin – (São Paulo – SP) (98% vendido).** Empreendimento de alto padrão em excepcional localização na região do Itaim, contará com 1 torre residencial com 57 unidades com opções de 123 m<sup>2</sup> a 373 m<sup>2</sup>, totalizando um VGV de R\$77,5 milhões.

**Vitra – (São Paulo – SP) (100% vendido).** 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 de reconstrução do Ground Zero - NY. O VGV do projeto é de R\$117,0 milhões em 1 torre residencial com 14 unidades.

**Las Piedras Villas & Hotel Fasano – (Punta Del Este – Uruguai) (64% vendido).** São 4,8 milhões de m<sup>2</sup> de terreno e aproximadamente 1,2 milhão de m<sup>2</sup> de área líquida disponível para venda, sendo que o empreendimento apresenta um bom desempenho de vendas recentes com preços na faixa de US\$170 a US\$ 200 por m<sup>2</sup>. O primeiro empreendimento praia & campo de Punta del Este reúne características de campo ao mesmo tempo em que oferece fácil acesso às melhores praias de Punta, além de dispor de uma praia à beira do rio Maldonado. O VGV do projeto é de US\$ 211,1 milhões (lançados e banco de terrenos).

**Residência Cidade Jardim – (São Paulo – SP) (66% vendido).** Com localização ao lado do Parque Cidade Jardim, área nobre da cidade de São Paulo, o projeto voltado para o segmento de alta renda tem um VGV de R\$209,1 milhões. O lançamento deste projeto ocorreu durante o primeiro trimestre de 2012.

### **Banco de Terrenos**

Temos um expressivo banco de terrenos, que totaliza R\$10,9 bilhões em empreendimentos de excelente qualidade. A tabela a seguir detalha os projetos, o valor contábil de aquisição e o VGV esperado.

	VGV	Valor Contábil / Aquisição (R\$MM)	Área (m <sup>2</sup> )
Fazenda Boa Vista	1.480	72	6.000.000
Parque Catarina*	7.900	49	7.000.000
Las Piedras Villas & Hotel Fasano	314	39	4.300.000
Horto Bela Vista	861	43	200.000
Parque Ponta Negra (Flat)	37	3	5.000
Bosque Cidade Jardim	300	28	41.600
<b>Total Terrenos - Incorporação</b>	<b>10.892</b>	<b>234</b>	<b>17.546.600</b>

(\*) O novo aeroporto de São Paulo (NAESP) poderá reduzir o VGV potencial do projeto Catarina, porém aumentará as receitas e resultados da divisão de renda recorrente.

### **Descrição dos principais projetos do banco de terrenos**

**Novas fases de empreendimentos.** Na Fazenda Boa Vista são 5 milhões de m<sup>2</sup> de terreno e aproximadamente 2,3 milhões de área líquida disponível para venda, sendo que 1,2 milhão de m<sup>2</sup> possuem infraestrutura pronta para venda. Transações de terrenos ocorreram na faixa de R\$875 por m<sup>2</sup>. No Horto Bela Vista, são 12 torres para futuros lançamentos. No empreendimento Las Piedras Villas & Hotel Fasano são aproximadamente 1,2 milhão de m<sup>2</sup> de área líquida disponível para venda nas próximas fases, sendo que o empreendimento apresenta um bom desempenho de vendas recentes com preços na faixa de US\$170 a US\$ 200 por m<sup>2</sup>. Os três projetos já



apresentaram excelente desempenho em suas fases iniciais, reduzindo as despesas comerciais de marketing nos lançamentos das próximas fases.

**Catarina (Interior – SP).** É um empreendimento pioneiro, sustentável e completo, localizado no km. 60 da Rodovia Castello Branco. Alinhado com nossa estratégia de desenvolvimento de projetos de alta renda, o projeto prevê reunir shopping center, residências de alto padrão, centro empresarial de última geração, distritos para desenvolvimento de hotel, centro de convenções, campus universitário, centro médico-hospitalar. Concluímos a implantação e estudos deste projeto que mostram a viabilidade técnica da instalação do novo aeroporto executivo de São Paulo (NAESP), trazendo um importante diferencial para o empreendimento.

O NAESP deverá ser instalado em uma área de aproximadamente 2 milhões de metros quadrados dentro do Catarina, será o primeiro aeroporto dedicado exclusivamente à aviação executiva do mercado brasileiro. A exemplo do que acontece nas grandes capitais do mundo, a região metropolitana de São Paulo, que neste segmento é a segunda maior do mundo, poderá utilizar de um aeroporto com 2 pistas, sendo uma de 2.470 metros e outra de 2 mil metros, além de áreas destinadas a hangaragem e pátio. A extensão destas pistas permite peso máximo de decolagem de 99% dos modelos dos jatos corporativos existentes, e este será o primeiro aeroporto brasileiro com esse dispositivo.

O reconhecido escritório inglês 3D Reid é o responsável pelo conceito arquitetônico. A empresa britânica possui 25 anos de atuação neste segmento, tendo desenvolvido diversos aeroportos em grandes centros ao redor do mundo como Heathrow e Abu Dhabi, aeroportos regionais como Gatwick, Stansted, Edinburgh, Johannesburg e Melbourne e projetos para aeroportos de negócios incluindo Farnborough e Moscow.

A ser desenvolvido em fases e com o objetivo de obter um incremento de resultados para a divisão de renda recorrente, o funding deste projeto está sendo elaborado de forma a não comprometer a estrutura de capital conservadora da JHSF, podendo incluir a participação de investidores no projeto específico, ressaltando que o potencial de geração de renda recorrente deste projeto ainda não está contemplado em nosso guidance.

**Bosque Cidade Jardim – (São Paulo – SP).** Também localizado na região da Cidade Jardim, este empreendimento será direcionado para o segmento de alta renda com um VGV de R\$300 milhões.

### **Outras Informações de Incorporações**

#### **Receitas Apropriadas**

O reconhecimento de receitas de incorporações no Brasil é realizado com base no andamento do cronograma financeiro da obra, ou seja, no custo incorrido em relação aos custos totais orçados (*Percentage of Completion Method ou POC*) e nas vendas contratadas.

A tabela a seguir detalha a apropriação de receitas nos períodos indicados.



Empreendimentos	Vendas Contratadas Acum. (R\$ mil) Até 30/06/2012	Andamento da Obra (%)	Receita Bruta Reconhecida (R\$ milhões)		
			2T12	1S12	Acumulada até 30/06/2012
Parque Cidade Jardim	917,4	100,0%	0,3	0,6	917,4
Fazenda Boa Vista (Fases 1, 2, 3 e 4)	929,4	84,2%	45,6	75,1	834,6
Cidade Jardim Corporate Center	829,5	97,9%	56,9	101,9	811,9
Horto Bela Vista (Fase 1, 2, 3 e 4)	500,6	61,0%	58,5	103,1	312,0
Praça Vila Nova	238,0	97,1%	14,7	38,2	231,2
Benedito Lapin	75,6	77,7%	9,7	19,0	58,7
Residência Cidade Jardim	134,3	26,1%	8,4	35,0	35,0
Vitra	117,0	53,5%	4,7	8,0	62,7
Las Piedras <sup>1</sup>	45,5	100,0%	1,0	11,5	45,5
	3.787,3		199,8	392,3	3.309,0

(1) Inclui reservas

### Receitas e Resultados a Apropriar

	2T12	1T12	Var.(%)
Receitas a Apropriar <sup>(1)</sup>	478,4	587,2	-18,5%
Custos a Apropriar <sup>(1)</sup>	(271,4)	(317,0)	-14,4%
Lucro Bruto a Apropriar <sup>(1)</sup>	207,0	270,2	-23,4%
Margem Bruta a Apropriar <sup>(1)</sup>	43,3%	46,0%	-2,7 pp

(1) Referente às unidades vendidas

	2T12	1T12	Var.(%)
Despesas a Apropriar	(8,8)	(9,6)	-8,1%

### 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.

Imóveis a comercializar - Valor Contábil	30/6/2012	31/3/2012	Var. (%)
Unidades Concluídas	1,0	8,5	-88,6%
Unidades em Construção	194,3	127,9	51,8%
Terrenos	387,6	300,9	28,8%
Total	582,8	437,3	33,3%

Os valores dos terrenos na tabela acima refletem o custo contábil de aquisição e não refletem a apreciação obtida a partir do modelo de desenvolvimento de projetos de larga escala e em fases, onde a apreciação do entorno é capturada no lançamento de nossas fases. Neste sentido, três projetos embutem uma expressiva apreciação dos terrenos em comparação ao custo contábil. A Fazenda Boa Vista, com uma área líquida de terrenos disponível para venda nas novas fases de aproximadamente 2,3 milhões de metros quadrados, sendo que 1,2 milhão de metros quadrados possuem infraestrutura pronta para venda. Transações de venda de terrenos ocorreram na faixa de R\$875 por m<sup>2</sup>. Outro projeto a ser beneficiado é o Horto Bela Vista, onde lançamos 11 edifícios residenciais, dos 23 previstos (19 residenciais e 4 comerciais). E o terceiro é o Las Piedras (Punta Del Este – Uruguai) que apresenta aproximadamente 1,2 milhões de m<sup>2</sup> de área líquida disponível para venda nas próximas fases, sendo que o empreendimento apresenta um bom desempenho de vendas recentes com preços na faixa de US\$170 a US\$200 por m<sup>2</sup>.

### Hotéis



A estratégia de atuação com os Hotéis Fasano é de crescimento através da atividade de gerenciamento de hotéis. Pretendemos continuar utilizando a marca Hotel Fasano para a ancoragem de alguns de nossos empreendimentos imobiliários, como por exemplo, a Fazenda Boa Vista e Las Piedras. Nestes casos, os investimentos do hotel serão feitos pela própria JHSF, além da expansão seletiva em projetos stand alone, como o projeto de Salvador e o de Trancoso.

Hotéis	2T12	2T11	Var. (%)	1S12	2S11	Var. (%)
Receita Bruta	10,3	8,9	16,3%	22,0	18,8	16,6%
Receita Líquida	9,7	8,3	15,9%	20,8	17,8	16,6%
Lucro Bruto	1,9	1,6	20,9%	5,9	2,9	105,2%
Margem Bruta (%)	19,6%	18,8%	0,8 pp	28,4%	16,1%	12,3 pp
EBITDA	0,5	0,3	45,2%	3,3	0,6	453,4%
Margem EBITDA (%)	5,0%	4,0%	1,0 pp	16,1%	3,4%	12,7 pp
Lucro Líquido	(0,0)	(0,2)	n.d.	2,6	(0,3)	n.d.
Margem Líquida (%)	-0,2%	-2,7%	2,5 pp	12,7%	-1,8%	14,5 pp



## **Desempenho Operacional e Financeiro Consolidado**

### **Demonstração de Resultado**

#### *Receita Bruta Ajustada*

A receita bruta ajustada de R\$479,7 milhões no 1S12 contra R\$463,0 milhões no 1S11 (R\$247,3 milhões no 2T12 x R\$256,4 milhões no 2T11) representou um crescimento de 3,6% (queda de 3,6% no 2T12 x 2T11), devido principalmente ao crescimento das receitas de shoppings e propriedades, alavancadas pelo desempenho do Shopping Cidade Jardim, e pelo resultado da venda de terrenos nos empreendimentos Fazenda Boa Vista e Las Piedras e no aumento do reconhecimento de receitas pelo PoC (% de conclusão da obra) na divisão de Incorporações, resultado da aceleração de obras ocorrida no 1T12.

A queda verificada na comparação do 2T12 com o 2T11 é resultado principalmente do menor reconhecimento em incorporações via PoC devido importantes empreendimentos estarem na fase final de conclusão de obras (como por exemplo Cidade Jardim Corporate Center e Praça Vila Nova) e outros empreendimentos estão no início das obras (por exemplo Vitra e Residência Cidade Jardim), fase em que o reconhecimento de receitas é menor.

#### *Custos Operacionais*

O custo operacional consolidado chegou a R\$249,5 milhões no 1S12 contra R\$255,2 milhões no 1S11 (R\$129,0 milhões no 2T12 contra R\$144,7 milhões no 2T11), representando uma queda de 2,2% (queda de 10,9% no 2T12 x 2T11), devido principalmente ao menor reconhecimento de custos em Incorporações, decorrente da evolução financeira das obras principalmente no 2T12.

#### *Lucro Bruto*

No 1S12 o lucro bruto de R\$194,7 milhões contra R\$183,9 milhões no 1S11 (R\$97,6 milhões no 2T12 x R\$98,6 no 2T11) representou um crescimento de 5,9% (queda de 1,0% no 2T12 x 2T11), principalmente devido ao aumento do lucro bruto da divisão de Shoppings e Propriedades, decorrentes principalmente do desempenho do Shopping Cidade Jardim.

A margem bruta consolidada do 1S12 de 43,8% é superior aos 41,9% apresentados no 1S11 (43,1% no 2T12 em comparação a 40,5% no 2T11), devido principalmente ao aumento das margens nas divisões de Shoppings e Propriedades e Incorporações.

#### *Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais*

As despesas gerais, administrativas e comerciais no 1S12 chegaram a R\$56,0 milhões representando uma queda de 3,4% comparado aos R\$58,0 milhões no 1S11 (R\$29,6 milhões no 2T12 x R\$31,4 milhões no 2T11), resultado principalmente de uma redução das despesas comerciais e do aumento da equipe administrativa. No processo de forte crescimento da atividade de renda recorrente estamos realizando incorrendo em despesas administrativas e comerciais para gerenciar adequadamente estes projetos. Na medida que os projetos inaugurem estas despesas administrativas e comerciais serão diluídas sobre uma base maior de receitas e resultados.



#### Outras Receitas (Despesas) Operacionais

A tabela a seguir detalha os principais itens desta rubrica, em R\$ milhões.

	2T12	2T11	1S12	1S11
Plano de outorga de opções de ações	(0,8)	(0,7)	(1,6)	(1,0)
Resultado na alienação Imobiliária	0,4	-	-	1,7
Provisão para riscos	(0,5)	(0,7)	(1,1)	(0,7)
Depreciação e amortização	(2,2)	(2,0)	(3,2)	(1,6)
Contribuições e Doações	(1,5)	(0,4)	(1,6)	(0,2)
Leasing	(0,0)	-	(0,1)	-
Publicações legais	(0,2)	-	(0,3)	-
Condominio	(0,8)	-	(0,9)	-
Baixa de imobilizado e recebíveis para perda	(2,2)	-	(2,2)	-
Outros	(1,4)	(2,2)	(3,1)	(6,6)
<b>Total</b>	<b>(9,2)</b>	<b>(6,1)</b>	<b>(14,1)</b>	<b>(8,4)</b>

#### Resultado Financeiro Líquido

A tabela a seguir detalha nosso resultado financeiro líquido nos períodos indicados, em R\$ milhões.

	2T12	2T11	Var. (%)	1S12	1S11	Var. (%)
Receitas Financeiras	20,6	27,5	-24,8%	38,0	55,2	-31,7%
Despesas Financeiras	(29,5)	(29,9)	-1,3%	(56,5)	(61,6)	-8,7%
. Juros s/Empréstimos	(28,5)	(28,8)	-1,2%	(53,9)	(57,3)	-6,4%
. Outras Despesas Financeiras	(1,0)	(1,1)	-4,5%	(2,7)	(4,3)	-38,5%
Resultado Financeiro Líquido	(8,8)	(2,4)	265,5%	(18,5)	(6,4)	191,3%

O resultado financeiro líquido consolidado no 1S12 foi negativo em R\$18,5 milhões em comparação ao resultado negativo de R\$6,4 milhões no 1S11 (R\$8,8 milhões negativos no 2T12 x R\$2,4 milhões negativos no 2T11), devido principalmente à redução das receitas financeiras, como resultado da redução das aplicações financeiras e das taxas de juros, parcialmente compensadas pela redução das despesas financeiras derivadas dos juros dos empréstimos.

#### Lucro Líquido Atribuído aos Controladores

O lucro líquido de R\$91,8 milhões no 1S12 é 7,0% menor que o lucro líquido de R\$98,7 milhões no 1S11 (R\$43,0 milhões no 2T12 x R\$51,6 milhos no 2T11), por conta do aumento das despesas financeiras líquidas explicado acima, parcialmente compensados pelo aumento de resultados em Shoppings e Propriedades.

A queda verificada no 2T12 de 16,7% em comparação ao 2T11 é resultado da redução no reconhecimento das receitas de Incorporação, devido ao PoC, do aumento das despesas financeiras líquidas, parcialmente compensadas pelos crescimento dos resultados em Shoppings e Propriedades.



*EBITDA (não revisado pelos auditores independentes)*

A tabela abaixo demonstra o cálculo do EBITDA para os períodos indicados, em R\$ milhões (vide glossário para definição do EBITDA).

	2T12	2T11	Var. (%)	1S12	1S11	Var. (%)
Lucro Líquido	42,5	51,6	-17,6%	92,6	98,8	-6,2%
(+) Minoritários	0,5	0,4	n.d.	0,8	0,6	n.d.
(+) Imposto de Renda / Contribuição Social	7,7	6,8	13,9%	14,3	12,4	15,3%
(+) Resultado Financeiro Líquido	8,8	2,4	265,5%	18,5	6,5	187,3%
(+) Itens Não-Caixa (Depreciação / Amortização / Outros)	6,7	6,1	8,8%	12,6	14,0	-9,7%
(+) Juros Capitalizados	4,1	2,3	79,6%	8,6	3,7	134,4%
(=) EBITDA	70,4	69,6	1,1%	147,2	135,9	8,3%

O EBITDA do 1S12 de R\$147,2 milhões representa um crescimento de 8,3% em relação aos R\$135,9 milhões do 1S11 (R\$70,4 milhões no 2T12 x R\$69,6 milhões no 2T11), devido principalmente ao crescimento dos resultados da divisão de Shoppings e Propriedades e de Incorporações no 1T12, compensadas pela redução dos resultados de incorporação, pela evolução física das obras.

**Balanco Patrimonial**

Temos uma estrutura de capital sólida, com baixo endividamento líquido, ativos com forte geração de caixa recorrente e projetos de incorporação diferenciados, ideais para apoiar o projeto de crescimento da área de renda recorrente da empresa.

*Ativos*

*Contas a Receber de Imóveis*

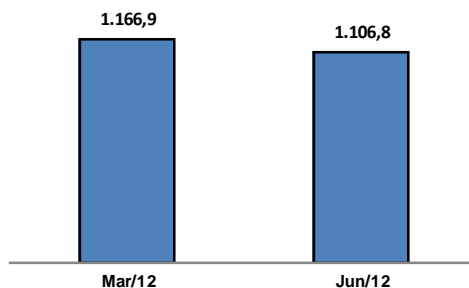
Nossas contas a receber atingiram o montante de R\$1,1 bilhão (incluindo valores reconhecidos e a serem apropriados) ao final de Junho de 2012, sendo que R\$222,6 milhões referem-se a contas a receber performadas. A tabela abaixo detalha o cronograma de recebimentos, nos períodos indicados em R\$ milhões.

Contas a Receber - 30/06/2012 <sup>1</sup>	Total	%
Recebidos (adiantamento de clientes)	64,0	5,8%
2012	479,7	43,3%
2013	317,4	28,7%
2014	126,7	11,4%
2015	78,4	7,1%
2016	22,0	2,0%
2017 em diante	18,7	1,7%
Total	1.106,8	

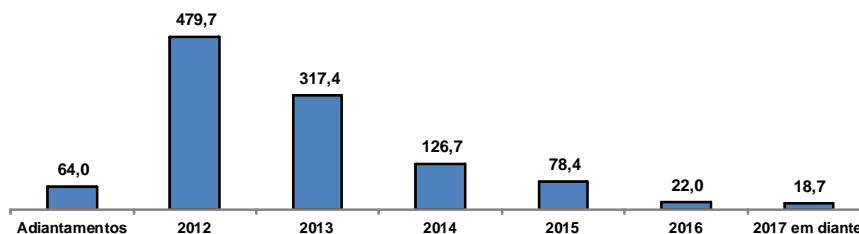
(1) Considera a totalidade dos contratos assinados, incluindo os valores ainda não apropriados. O total de contas a receber com venda de imóveis de R\$1.106,8 milhões menos os adiantamentos de clientes de R\$64,0 milhões resulta no total de contas a receber com a venda de imóveis líquido de R\$1.042,9 milhões.



### Saldo Contas a Receber R\$ MM



### Cronograma de Recebimento Jun-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.

Imóveis a comercializar - Valor Contábil	30/6/2012	31/3/2012	Var. (%)
Unidades Concluídas	1,0	8,5	-88,6%
Unidades em Construção	194,3	127,9	51,8%
Terrenos	387,6	300,9	28,8%
<b>Total</b>	<b>582,8</b>	<b>437,3</b>	<b>33,3%</b>

#### Imobilizado

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

	30/6/2012	31/3/2012	Var. (%)
Incorporações	23,3	21,7	7,5%
Hoteis	110,0	105,2	4,6%
Holding	5,5	4,5	22,5%
<b>Total</b>	<b>138,8</b>	<b>131,4</b>	<b>5,7%</b>



#### Propriedades para investimentos

O saldo de propriedades para investimentos de R\$654,3 milhões no 2T12 e R\$567,9 milhões no 1T12 é composta por ativos de renda recorrente (shoppings e locações comerciais) em operação e em desenvolvimento, a valor contábil.

#### Passivos

##### Credores por Imóveis Compromissados

O valor de R\$82,1 milhões no 2T12 é representado pelos saldos a pagar relacionados aos contratos de aquisição de terrenos, objetivando o lançamento de futuros empreendimentos, incluindo o registro de permutas.

##### 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.

Modalidade	Juros Médios	30/6/2012	31/3/2012
Capital de Giro	CDI + 1,67% a.a.	(311,0)	(189,6)
Capital de Giro	TR + 10,23% a.a.	(134,7)	(114,2)
BNDES	TJLP + 3,42% a.a.	(75,7)	(79,4)
BNDES	5,50% a.a.	(1,7)	(1,7)
Debêntures	CDI + 1,65% a.a.	(611,8)	(595,8)
Debêntures	IPCA + 9% a.a.	(300,2)	(289,6)
Total Dívida Bancária		(1.435,1)	(1.270,2)
Caixa, Aplicações Financeiras e Títulos e Valores Mobiliários		647,5	704,3
Dívida Bancária Líquida		(787,6)	(566,0)
Contas a receber performadas		222,6	236,9
Dívida Líquida Ajustada		(565,0)	(329,1)

A tabela abaixo detalha o cronograma de pagamento das dívidas bancárias e debêntures, em R\$ milhões, na data base de 30 de Junho de 2012.

Ano de Vencimento	R\$ Milhões
Parcela Corrente	125,3
Não Circulante	
2013	52,7
2014	366,9
2015	423,4
2016	277,0
2017 em diante	189,9
<b>Total</b>	<b>1.435,1</b>

#### Adiantamento de Clientes

Os R\$105,9 milhões apresentados ao final de Junho de 2012 representam os valores recebidos de clientes em transações com imóveis, cuja construção não iniciou ou que a receita reconhecida ainda não atingiu o total adiantado pelo cliente, além dos adiantamentos de lojistas em pagamento da cessão de uso de lojas em shoppings centers, os quais são apropriados à receita a partir do início da operação nos prazos dos contratos de locação.

#### Governança

Além da adesão ao Novo Mercado da Bovespa, listagem no maior nível de governança no Brasil, os parâmetros de governança corporativa adotados pela JHSF estão alinhados com as melhores práticas brasileiras e internacionais, utilizando de diretrizes claras de conduta, em padrões superiores aos exigidos pela regulamentação vigente. Temos um conselho de administração com 2 membros independentes, de um total de 7. Temos em funcionamento por mais de 5 anos um Comitê de Auditoria, de Gestão de Riscos e de Finanças, com 3 representantes. Além disso,



temos em vigor nosso Código de Ética, referência para conduta pessoal de funcionários, de modo a assegurar a observância de elevados padrões éticos na condução de nossos negócios e a Política de Negociação de Ações, com o objetivo de prevenir a utilização de informações relevantes não divulgadas.

#### **Auditoria**

Em atendimento à Instrução CVM 381/03, informamos que a JHSF e empresas controladas realizaram pagamentos no 2T12 à KPMG Auditores Independentes referentes exclusivamente aos serviços de auditoria.

#### **Arbitragem**

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante no Estatuto Social.



**Demonstrações Financeiras Consolidadas**  
**Balanco Patrimonial Consolidado**  
*(Em Milhares de Reais)*

<b>ATIVO</b>	<b>30/6/2012</b>	<b>31/3/2012</b>
<b>Circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	601.187	662.226
Titulos e Valores Mobiliários	46.341	42.067
Contas a receber	427.027	405.015
Imóveis a comercializar	302.307	227.840
Créditos diversos	29.844	27.655
Impostos e contribuições a recuperar	21.164	18.399
Despesas com vendas a apropriar	8.984	10.305
	<b>1.436.854</b>	<b>1.393.507</b>
<b>Não Circulante</b>		
<b>Realizável a Longo Prazo</b>		
Contas a receber	254.393	226.690
Créditos diversos	41.256	29.879
Imóveis a comercializar	280.499	209.506
Impostos e contribuições diferidos	10.004	2.431
Partes relacionadas	2.500	4.500
	<b>588.652</b>	<b>473.006</b>
Intangível	181.986	181.154
Imobilizado	153.710	144.642
Propriedades para investimentos	654.300	567.942
	<b>989.997</b>	<b>893.738</b>
<b>TOTAL Não circulante</b>	<b>1.578.649</b>	<b>1.366.744</b>
<b>Total - Ativo</b>	<b>3.015.502</b>	<b>2.760.251</b>



**Demonstrações Financeiras Consolidadas**  
**Balço Patrimonial Consolidado**  
**(Em Milhares de Reais)**

<b>PASSIVO</b>	<b>30/6/2012</b>	<b>31/3/2012</b>
<b>Circulante</b>		
Fornecedores	65.586	59.952
Empréstimos e financiamentos / Debêntures	125.322	154.314
Obrigações trabalhistas e tributárias	26.191	22.402
Impostos e contribuições diferidos	36.959	24.968
Credores por imóveis compromissados	82.144	41.072
Adiantamento de clientes	105.946	110.140
Dividendos a Pagar	-	19.991
Débitos Diversos	7.561	12.690
Partes relacionadas	-	1
	<b>449.709</b>	<b>445.530</b>
<b>Passivo não circulante</b>		
Obrigações trabalhistas e tributárias	2.874	2.946
Empréstimos e financiamentos / Debêntures	1.309.799	1.115.929
Débitos Diversos	26	117
Provisões para riscos	8.446	7.899
<b>Total do não circulante</b>	<b>1.321.145</b>	<b>1.126.891</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		
Capital social	714.496	711.787
Ações em tesouraria	(483)	(483)
Reserva de lucro	497.726	455.640
Reservas de capital	6.746	5.906
Ajuste de avaliação patrimonial	13.390	2.675
<b>Patrimônio líquido dos controladores</b>	<b>1.231.875</b>	<b>1.175.525</b>
<b>Patrimônio líquido dos não controladores</b>	<b>12.773</b>	<b>12.305</b>
<b>Total - Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>3.015.502</b>	<b>2.760.251</b>



**Demonstrações Financeiras Consolidadas**  
**Demonstração do Resultado Consolidado**  
**(Em Milhares de Reais)**

	2T12		2T11	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%
<b>Receita Bruta</b>	<b>240.477</b>		<b>254.885</b>	
<i>Impostos sobre receita</i>	(13.830)		(11.523)	
<b>Receita Líquida</b>	<b>226.647</b>	<b>100,0%</b>	<b>243.362</b>	<b>100,0%</b>
Custos Operacionais	(129.023)	-56,9%	(144.753)	-59,5%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>97.624</b>	<b>43,1%</b>	<b>98.609</b>	<b>40,5%</b>
Receitas e (Despesas) Operacionais	(38.523)	-17,0%	(37.418)	-15,4%
Comerciais	(11.345)	-5,0%	(15.848)	-6,5%
Administrativas	(18.282)	-8,1%	(15.556)	-6,4%
Outras Receitas e (Despesas) Operacionais	(9.219)	-4,1%	(6.302)	-2,6%
Resultado Equivalência Patrimonial	323	0,1%	288	0,1%
<b>EBITDA</b>	<b>70.411</b>	<b>31,1%</b>	<b>69.628</b>	<b>28,6%</b>
<b>Resultado Operacional Antes das Financeiras</b>	<b>59.101</b>	<b>26,1%</b>	<b>61.191</b>	<b>25,1%</b>
Resultado Financeiro Líquido	(8.842)	-3,9%	(2.419)	-1,0%
<b>Lucro antes de Impostos</b>	<b>50.259</b>	<b>22,2%</b>	<b>58.772</b>	<b>24,1%</b>
IR /CSLL	(7.713)	-3,4%	(6.770)	-2,8%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>42.547</b>	<b>18,8%</b>	<b>52.002</b>	<b>21,4%</b>
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores	42.081	18,6%	51.640	21,2%
Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores	466	0,2%	362	0,1%



**Demonstrações Financeiras Consolidadas**  
**Demonstração do Resultado Consolidado**  
**(Em Milhares de Reais)**

	1S12		1S11	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%
<b>Receita Bruta</b>	<b>469.590</b>		<b>460.210</b>	
<i>Impostos sobre receita</i>	(25.396)		(21.140)	
<b>Receita Líquida</b>	<b>444.194</b>	<b>100,0%</b>	<b>439.070</b>	<b>100,0%</b>
Custos Operacionais	(249.499)	-56,2%	(255.211)	-58,1%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>194.696</b>	<b>43,8%</b>	<b>183.859</b>	<b>41,9%</b>
Receitas e (Despesas) Operacionais	(69.208)	-15,6%	(65.575)	-14,9%
Comerciais	(20.261)	-4,6%	(27.340)	-6,2%
Administrativas	(35.757)	-8,0%	(30.661)	-7,0%
Outras Receitas e (Despesas) Operacionais	(14.131)	-3,2%	(8.377)	-1,9%
Resultado Equivalência Patrimonial	941	0,2%	803	0,2%
<b>EBITDA</b>	<b>147.240</b>	<b>33,1%</b>	<b>135.925</b>	<b>31,0%</b>
<b>Resultado Operacional Antes das Financeiras</b>	<b>125.488</b>	<b>28,3%</b>	<b>118.284</b>	<b>26,9%</b>
Resultado Financeiro Líquido	(18.548)	-4,2%	(6.457)	-1,5%
<b>Lucro antes de Impostos</b>	<b>106.940</b>	<b>24,1%</b>	<b>111.827</b>	<b>25,5%</b>
IR /CSLL	(14.314)	-3,2%	(12.417)	-2,8%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>92.625</b>	<b>20,9%</b>	<b>99.410</b>	<b>22,6%</b>
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores	91.817	20,7%	98.760	22,5%
Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores	807	0,2%	650	0,1%



**Demonstração Resumida Suplementar do Resultado Consolidado por Negócio**  
**Segundo Trimestre de 2012**  
*(Em Milhares de Reais)*  
*(não revisado)*

	Incorporações	Shoppings e Locações Comerciais <sup>1</sup>	Hotéis	Retail	Holding e Outros <sup>2</sup>	Consolidado
Receita Bruta Ajustada <sup>4</sup>	199.831	24.041	10.313	13.067		247.252
Receita Bruta	199.831	17.266	10.313	13.067		240.477
Impostos sobre receita	(7.626)	(2.023)	(656)	(3.525)		(13.830)
<b>Receita Líquida</b>	<b>192.205</b>	<b>15.243</b>	<b>9.657</b>	<b>9.542</b>		<b>226.647</b>
Custos Operacionais	(109.553)	(5.967)	(7.764)	(5.739)		(129.023)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>82.652</b>	<b>9.276</b>	<b>1.893</b>	<b>3.803</b>		<b>97.624</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>43,0%</b>	<b>60,9%</b>	<b>19,6%</b>	<b>39,9%</b>		<b>43,1%</b>
Receitas e (Despesas) Operacionais	(21.610)	(1.684)	(1.582)	(3.917)	(9.730)	(38.523)
Comerciais	(10.227)	(103)	(463)	(429)	(123)	(11.345)
Administrativas	(6.557)	(723)	(1.277)	(1.811)	(7.914)	(18.282)
Outras Receitas e (Despesas) Operacionais	(4.826)	(858)	(165)	(1.677)	(1.693)	(9.219)
Resultado Equivalência Patrimonial	-	-	323	-	-	323
<b>Resultado Operacional Antes das Financeiras</b>	<b>61.042</b>	<b>7.592</b>	<b>311</b>	<b>(114)</b>	<b>(9.730)</b>	<b>59.101</b>
<b>EBITDA</b>	<b>68.080</b>	<b>11.285</b>	<b>480</b>	<b>15</b>	<b>(9.449)</b>	<b>70.411</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>3</sup></b>	<b>68.080</b>	<b>18.414</b>	<b>480</b>	<b>15</b>	<b>(11.200)</b>	<b>75.788</b>
Resultado Financeiro Líquido	2.638	(843)	(21)	(349)	(10.267)	(8.842)
<b>Lucro antes de Impostos</b>	<b>63.680</b>	<b>6.749</b>	<b>290</b>	<b>(463)</b>	<b>(19.997)</b>	<b>50.259</b>
IR /CSLL	(5.302)	(1.702)	(305)	(172)	(232)	(7.713)
<b>Lucro Líquido (Prejuízo)</b>	<b>58.378</b>	<b>5.047</b>	<b>(15)</b>	<b>(635)</b>	<b>(20.229)</b>	<b>42.546</b>
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores	58.376	5.047	(479)	(635)	(20.229)	42.080
Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores	2	-	464	-	-	466
<b>Lucro Líquido Ajustado<sup>3</sup></b>	<b>58.376</b>	<b>12.175</b>	<b>(479)</b>	<b>(635)</b>	<b>(27.357)</b>	<b>42.080</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) Lucro Líquido Ajustado e EBITDA Ajustado consolidados excluem itens extraordinários e ajuste a valor presente

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



**Demonstração Resumida Suplementar do Resultado Consolidado por Negócio**  
**Primeiro Semestre de 2012**  
*(Em Milhares de Reais)*  
*(não revisado)*

	Incorporações	Shoppings e Loações Comerciais <sup>1</sup>	Hotéis	Retail	Holding e Outros <sup>2</sup>	Consolidado
Receita Bruta Ajustada <sup>4</sup>	392.314	42.606	21.957	22.819		479.696
Receita Bruta	392.314	32.500	21.957	22.819		469.590
Impostos sobre receita	(14.160)	(3.828)	(1.177)	(6.231)		(25.396)
<b>Receita Líquida</b>	<b>378.154</b>	<b>28.672</b>	<b>20.780</b>	<b>16.588</b>		<b>444.194</b>
Custos Operacionais	(212.477)	(12.561)	(14.879)	(9.583)		(249.500)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>165.677</b>	<b>16.111</b>	<b>5.901</b>	<b>7.005</b>		<b>194.694</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>43,8%</b>	<b>56,2%</b>	<b>28,4%</b>	<b>42,2%</b>		<b>43,8%</b>
Receitas e (Despesas) Operacionais	(37.793)	(4.515)	(2.892)	(6.460)	(17.549)	(69.209)
Comerciais	(17.552)	(849)	(902)	(705)	(253)	(20.261)
Administrativas	(13.517)	(1.368)	(2.646)	(3.916)	(14.310)	(35.757)
Outras Receitas e (Despesas) Operacionais	(6.724)	(2.298)	(285)	(1.839)	(2.986)	(14.131)
Resultado Equivalência Patrimonial	-	-	941	-	-	941
<b>Resultado Operacional Antes das Financeiras</b>	<b>127.884</b>	<b>11.596</b>	<b>3.009</b>	<b>545</b>	<b>(17.549)</b>	<b>125.485</b>
<b>EBITDA</b>	<b>141.048</b>	<b>18.999</b>	<b>3.348</b>	<b>15</b>	<b>(16.170)</b>	<b>147.240</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>3</sup></b>	<b>141.048</b>	<b>32.335</b>	<b>3.348</b>	<b>15</b>	<b>(29.506)</b>	<b>147.240</b>
Resultado Financeiro Líquido	7.835	(1.579)	(22)	(349)	(24.434)	(18.549)
<b>Lucro antes de Impostos</b>	<b>135.719</b>	<b>10.017</b>	<b>2.987</b>	<b>196</b>	<b>(41.982)</b>	<b>106.936</b>
IR /CSLL	(10.809)	(2.576)	(356)	(172)	(401)	(14.314)
<b>Lucro Líquido (Prejuízo)</b>	<b>124.910</b>	<b>7.441</b>	<b>2.631</b>	<b>25</b>	<b>(42.384)</b>	<b>92.622</b>
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores	124.834	7.443	1.898	25	(42.384)	91.815
Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores	76	(2)	733	-	-	807
<b>Lucro Líquido Ajustado<sup>3</sup></b>	<b>124.834</b>	<b>20.778</b>	<b>1.898</b>	<b>25</b>	<b>(55.719)</b>	<b>91.815</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 Fil 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) Lucro Líquido Ajustado e EBITDA Ajustado consolidados excluem itens extraordinários e ajuste a valor presente

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



## GLOSSÁRIO

<b>EBITDA</b>	O EBITDA consiste nos nossos lucros antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, juros capitalizados, imposto de renda e contribuição social, da participação de minoritários, depreciação e amortização e outros itens sem efeito no caixa. O EBITDA não é uma medida de acordo com o BR GAAP, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA não possui significado padronizado e nossa definição de EBITDA pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas.
<b>NOI</b>	Net Operating Income = receita total – custo total de shoppings – despesas diretas de shoppings + depreciação e amortização. O NOI não possui significado padronizado e nossa definição de NOI pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas.
<b>VGV</b>	Valor geral de venda. Neste release, todas as referências a VGV correspondem ao valor total a ser potencialmente obtido, proveniente da venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário. O investidor deve estar ciente de que o VGV poderá não ser realizado ou diferir significativamente do valor das vendas contratadas, uma vez que o número total de unidades efetivamente vendidas poderá ser inferior ao número de unidades lançadas e/ou o valor da venda contratada de cada unidade poderá ser inferior ao preço de lançamento.

Este comunicado contém declarações e informações prospectivas a respeito da JHSF. Tais declarações e informações prospectivas baseiam-se em premissas e expectativas futuras que poderão não se concretizar e não são garantia do desempenho futuro da Companhia. Advertimos os investidores de que as referidas declarações e informações prospectivas estão e estarão, conforme o caso, sujeitas a riscos, incertezas e outros fatores relativos às operações e aos ambientes de negócios da JHSF e suas controladas e/ou coligadas, em virtude dos quais os resultados reais das empresas podem diferir de maneira relevante de resultados futuros expressos ou implícitos no presente material.

Embora a JHSF acredite que as premissas e expectativas utilizadas para a divulgação das declarações e informações prospectivas sejam razoáveis e baseadas em dados atualmente disponíveis à sua administração, a JHSF não pode garantir resultados ou acontecimentos futuros. A JHSF isenta-se expressamente do dever de atualizar qualquer uma das declarações e informações prospectivas contidas no presente material.

Este documento não constitui oferta, convite ou solicitação de oferta de subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. Este documento e seu conteúdo não constituem a base de um contrato ou compromisso de qualquer espécie.