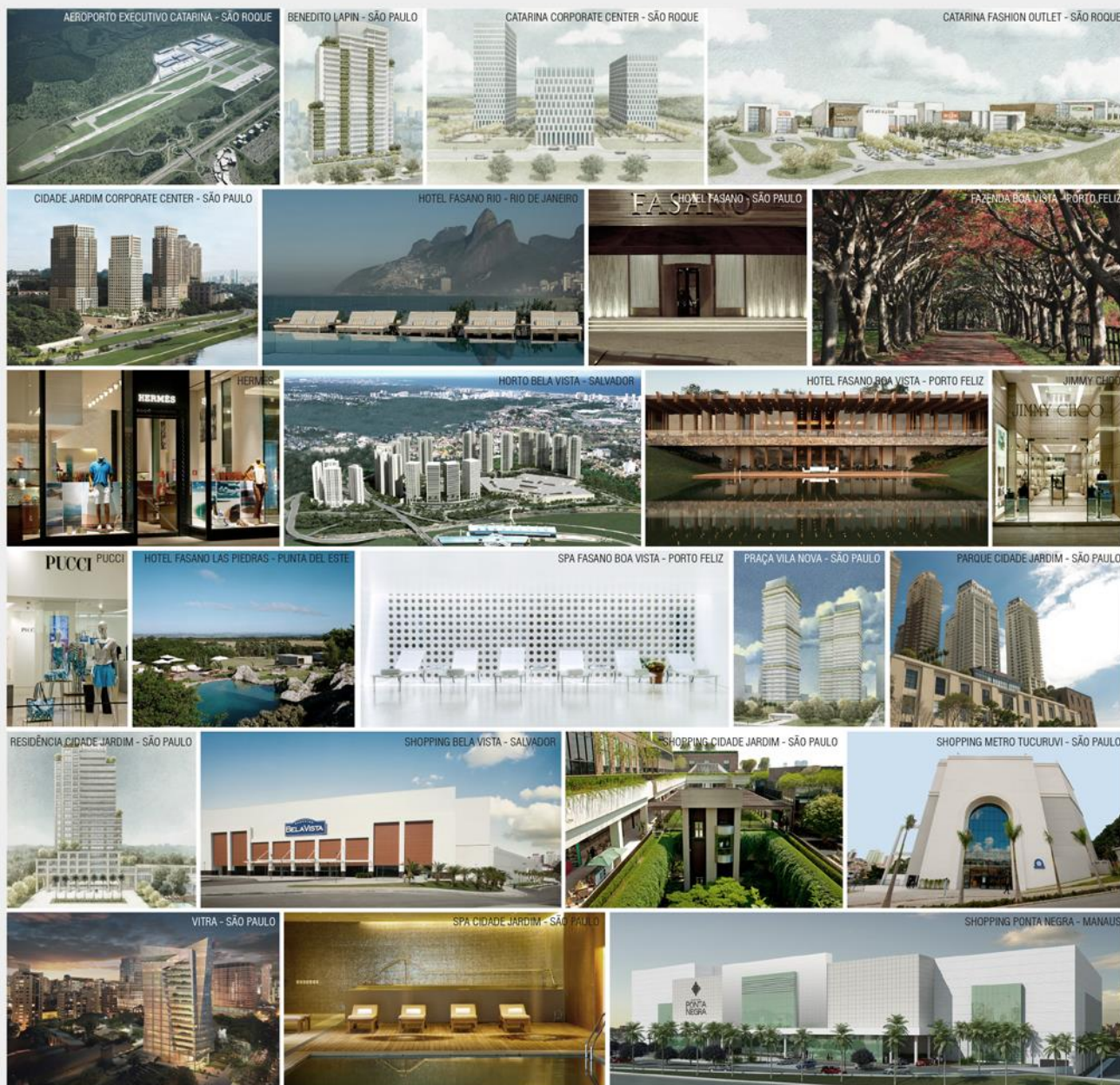


RELEASE DE RESULTADOS  
PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2013



**Teleconferência 1T13**

**Quarta-feira**

**15 de maio de 2013**

**Em Português**

14h30 (horário de Brasília)  
13h30 (horário de Nova York)  
Tel.: +55(11) 3127-4971  
Tel.: +55(11) 3728-5971  
Código: JHSF  
Replay: (55 11) 3127-4999  
Código: 90943287

**Em Inglês (tradução simultânea)**

13h30 (horário de Nova York)  
14h30 (horário de Brasília)  
Tel.: : (1 516) 300-1066  
Código: JHSF  
Replay: (55 11) 3127-4999  
Código: 64105211

INCORPORAÇÕES

SHOPPINGS

PROPRIEDADES

HOTÉIS



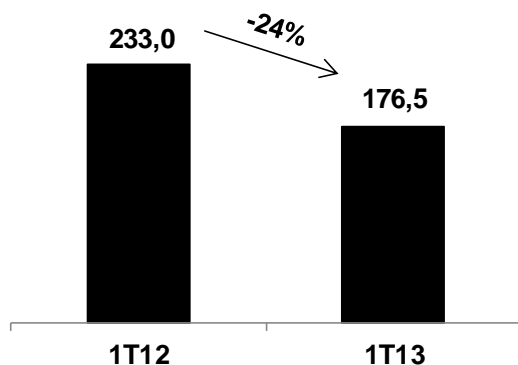
[www.jhsf.com.br](http://www.jhsf.com.br)



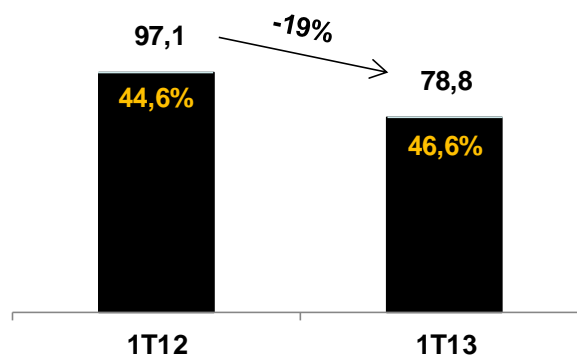
SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO

## DESTAQUES DO ANO

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

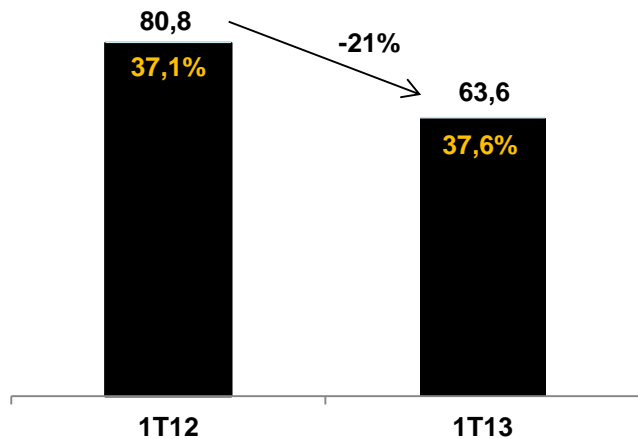


**Lucro Bruto (R\$'MM) e margem (% rec.líq.)**

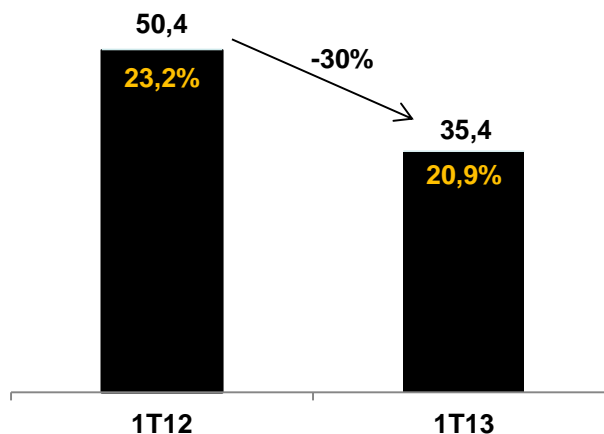


OBS: Ajuste no segmento de renda, refere-se a: (i) aluguel de áreas das nossas marcas de varejo (R\$ 0,5 milhão no 1T12 e 1T13); e (ii) resultado obtido no FII CSHG JHSF Prime Offices (R\$ 3,3 milhões no 1T12 e R\$ 1,3 milhão no 1T13)

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



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



OBS: EBITDA e Lucro Líquido foram ajustados por: (i) juros capitalizados: juros de financiamentos incorporados ao custo de obras, dentro do CPV (R\$ 4,5 milhões no 1T12 e R\$ 3,3 milhões no 1T13) e aluguel pago aos compradores da torre Continental do Cidade Jardim Corporate (R\$ 12,4 milhões no EBITDA 1T13 e R\$ 11,4 milhões no Lucro Líquido 1T13)



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO

Resultado Consolidado por Negócio 1T13 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>	126,4	26,2	15,5	8,4	-		176,5
Receita Bruta	126,4	24,4	15,5	8,4	-		174,6
Impostos sobre receita	0,3	(2,7)	(0,7)	(2,4)	-		(5,4)
<b>Receita Líquida</b>	<b>126,7</b>	<b>21,7</b>	<b>14,8</b>	<b>6,0</b>	-		<b>169,2</b>
Custos Operacionais (CPV)	(61,1)	(13,4)	(12,1)	(3,6)	-		(90,4)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>65,5</b>	<b>8,3</b>	<b>2,7</b>	<b>2,4</b>	-		<b>78,8</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>52%</b>	<b>38%</b>	<b>18%</b>	<b>39%</b>	-		<b>47%</b>
Despesas G&A	(10,9)	(2,5)	(2,0)	(2,5)	(6,1)		(24,1)
Outras despesas operacionais, líquidas	(13,1)	(1,6)	0,4	(0,2)	(3,0)		(17,4)
<b>Resultado operacional</b>	<b>41,5</b>	<b>4,2</b>	<b>1,1</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(9,1)</b>		<b>37,3</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>57,5</b>	<b>16,7</b>	<b>1,4</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(11,9)</b>		<b>63,6</b>
Resultado financeiro, líquido	0,3	(0,8)	(0,0)	(0,2)	(9,1)		(9,8)
<b>Lucro antes de Impostos</b>	<b>41,8</b>	<b>3,4</b>	<b>1,0</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(18,3)</b>		<b>27,5</b>
IR /CSLL	(2,3)	(1,0)	(0,0)	(0,1)	-		(3,5)
<b>Lucro Líquido (Prejuízo)</b>	<b>39,5</b>	<b>2,4</b>	<b>1,0</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(18,3)</b>		<b>24,0</b>
<b>Lucro Líquido Ajustado (Prejuízo)</b>	<b>48,9</b>	<b>9,0</b>	<b>1,0</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(22,9)</b>		<b>35,4</b>

(1) EBITDA e Lucro Líquido ajustados incluem: (i) alocação de receitas e despesas na holding para efeito de análise do segmento de renda; e (ii) custo extraordinário (R\$ 3,1 milhões no EBITDA e R\$ 2,0 milhões no Lucro Líquido)

(2) Alocação de receitas e despesas na holding para efeito de análise do segmento de renda

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

### Incorporações

A redução nos lançamentos de produtos, e conseqüentemente nas vendas, explicam a receita e custos menores e a queda de 26% no lucro líquido ajustado, na comparação ano contra ano. No entanto, destacamos a melhora nas margens bruta (de 45% no 1T12 para 52% no 1T13), ebitda ajustado (de 39% no 1T12 para 45% no 1T13) e margem líquida ajustada (de 36% no 1T12 para 39% no 1T13), considerando inclusive a melhoria nas despesas G&A, entre outros pontos.

### Renda

O lucro ajustado ficou em linha com apresentado no 1T12. O resultado operacional foi ligeiramente melhor neste 1T13, após a inauguração do shopping Bela Vista em julho de 2012 e a expansão do shopping Cidade Jardim ao longo do ano passado.

### Hotéis

A receita aumentou 33% em relação ao 1T12, principalmente em função da ocupação e resultados melhores nos hotéis Fasano em São Paulo e Rio de Janeiro. A redução no lucro e na margem líquida deve-se principalmente a eventos não recorrentes neste segmento.

### Varejo

A receita menor no 1T13 decorre da descontinuidade da operação temporária que havia no 1T12.

### Holding

O resultado ficou melhor em cerca de R\$ 5 milhões no 1T13 vs. 1T12, principalmente em função do melhor resultado financeiro neste ano.



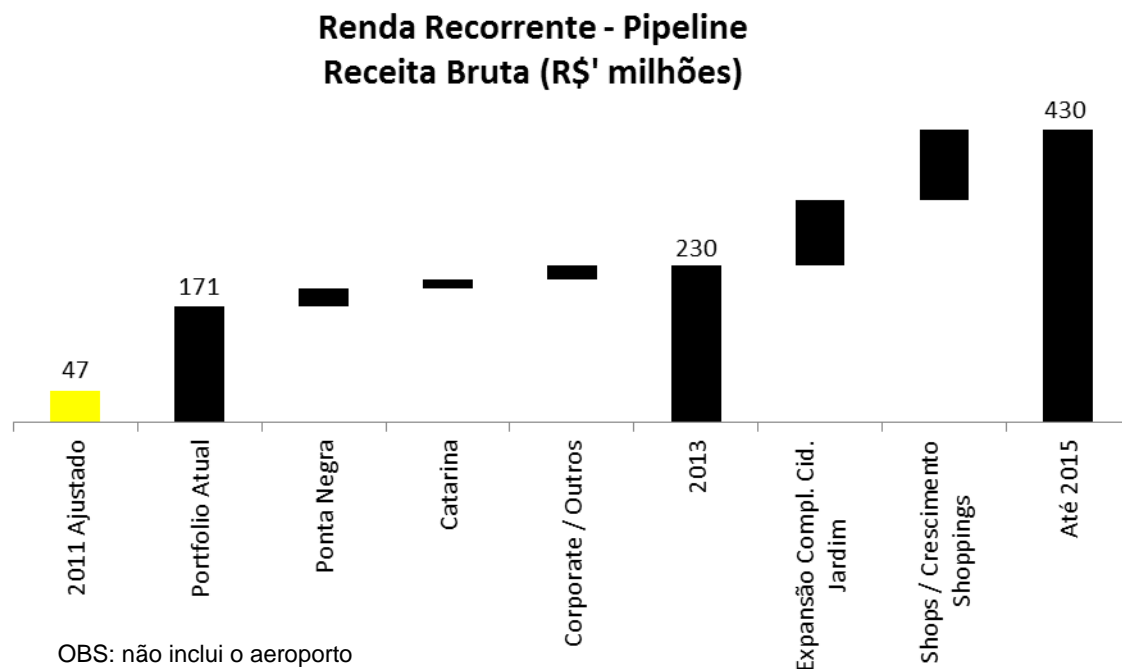
SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO

## PERSPECTIVAS

A JHSF Participações seguirá atuando nestes segmentos:

### 1. Renda recorrente

- . Crescimento do *guidance* das receitas da divisão de renda recorrente
- . Será a maior divisão de negócios da JHSF em 2015
- . Desenvolvimento de um aeroporto privado, com capacidade para vôos internacionais e exclusivo para aviação executiva, dentro do empreendimento Parque Catarina



### 2. Incorporações

- . Guidance de lançamentos de R\$ 1 bilhão por ano na média de longo prazo
- . Foco em alta renda, e lucro compatível com o registrado nos últimos anos (a título de exemplo, em 2010, 2011 e 2012 o lucro com o segmento de incorporações foi de R\$ 179 milhões, R\$ 280 milhões e R\$ 247 milhões, respectivamente)

### 3. Hotéis

- . Busca de oportunidades de expansão da marca Fasano

### 4. Varejo

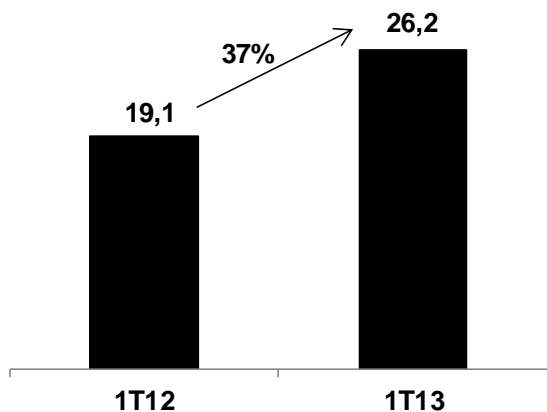
- . Seguimos atentos às oportunidades neste segmento para a Companhia
- . Agregar valor e apoiar o padrão de qualidade e exclusividade dos nossos shoppings



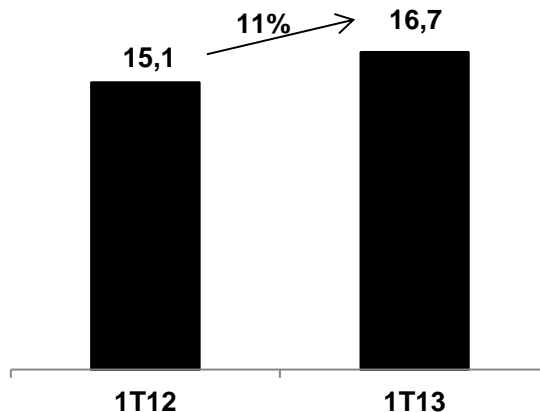
SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO

## INDICADORES - SHOPPINGS E LOCAÇÕES COMERCIAIS

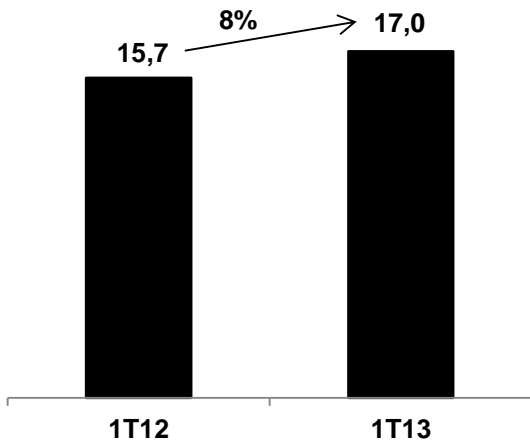
**Receita Bruta Ajustada<sup>1</sup>**  
R\$MM



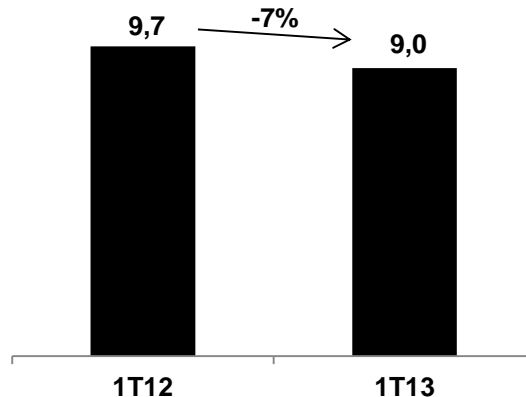
**EBITDA Ajustado<sup>2</sup>**  
R\$MM



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



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



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

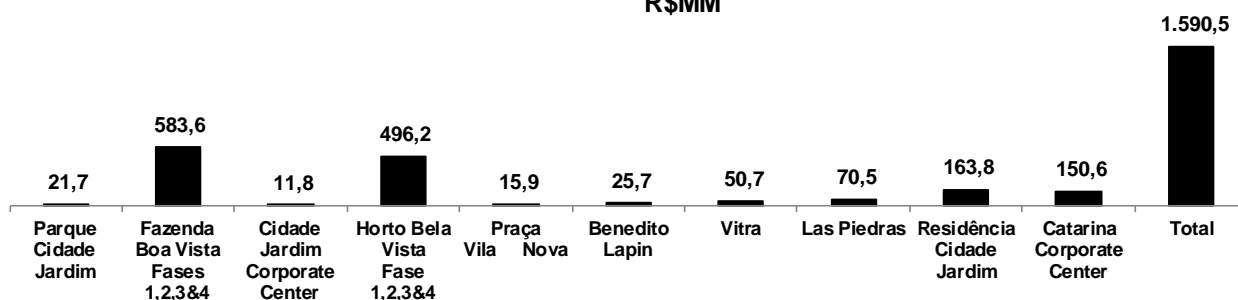
(2) NOI, EBITDA e Lucro Líquido ajustados incluem: (i) alocação de receitas e despesas na holding para efeito de análise do segmento de renda; e (ii) custo extraordinário (R\$ 3,1 milhões no EBITDA e R\$ 2,0 milhões no Lucro Líquido)



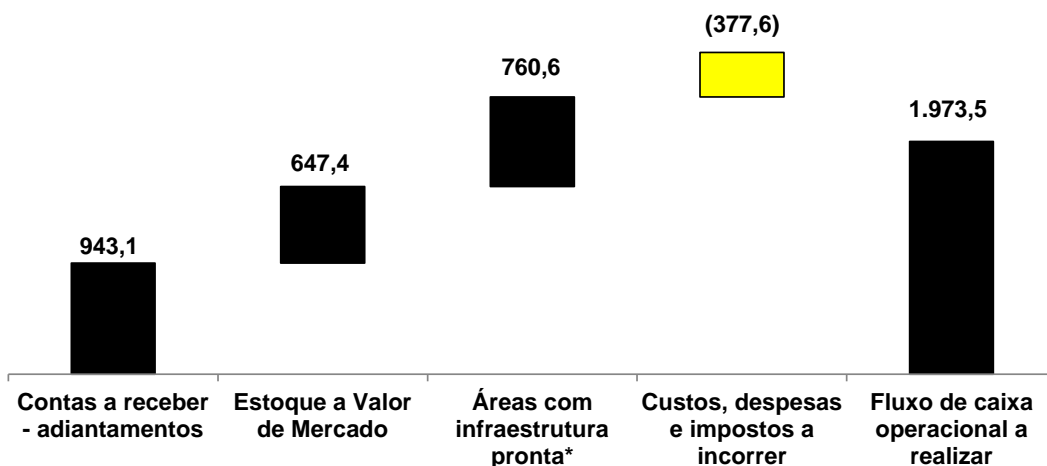
SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO

## DESTAQUES - INCORPORAÇÕES

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

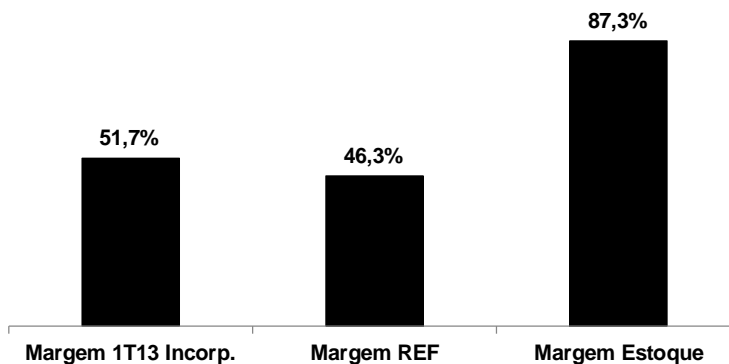


### Fluxo de Caixa a Realizar Projetos Lançados R\$MM



\* Inclui infraestrutura realizada até março de 2013

### Margem Bruta (%)





SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO

## **COMENTÁRIOS DE ADMINISTRAÇÃO**

Apresentamos hoje os resultados operacionais e financeiros da Companhia no primeiro trimestre de 2013.

Os resultados do primeiro trimestre de 2013, quando comparados aos do mesmo período de 2012, refletem o momento de transição na estratégia da Companhia: a receita contabilizada no segmento de incorporação diminuiu, pois em função da demora nos processos aprovativos não lançamos novos produtos recentemente, o que impactou as vendas contratadas; a receita no segmento de renda melhorou com a entrada do shopping Bela Vista e a expansão 2 do shopping Cidade Jardim; e a receita combinada dos hotéis Fasano e marcas de varejo apresentou melhora na comparação de períodos. A receita bruta ajustada no trimestre foi de R\$ 176 milhões, 24% menor que no ano passado, e o lucro líquido ajustado foi de R\$ 35 milhões, 29% menor que no 1T12. Acreditamos que os resultados da Companhia melhorarão no segundo semestre, considerando principalmente: (a) a entrada dos resultados do Shopping Metrô Tucuruvi; (b) o início da operação de mais dois shoppings; (c) e o efetivo lançamento e início de vendas de projetos de incorporação. A JHSF encerrou o trimestre com R\$ 563 milhões em caixa e endividamento líquido ajustado de R\$ 964 milhões, ou 3,3 vezes o EBITDA ajustado dos últimos quatro trimestres. Considerando os números do final de março de 2013, calculamos o NAV da Companhia em R\$ 6,2 bilhões, ou R\$ 14,45/ação.

Neste 1T13 compramos um imóvel na rua General Mena Barreto em São Paulo, onde desenvolveremos um empreendimento residencial com VGV de R\$ 62 milhões. Temos diversos lançamentos programados para 2013, notadamente: (a) novas fases nos empreendimentos Fazenda Boa Vista, Las Piedras e Catarina Corporate Center; e (b) os empreendimentos Bosque Cidade Jardim, Town Houses e Mena Barreto, entre outros. Ademais, pretendemos concluir a entrega de 9 das 11 torres lançadas no Horto Bela Vista, e o empreendimento Benedito Lapin.

Os destaques recentes da Companhia foram: (a) o sucesso na inauguração do Shopping Metrô Tucuruvi (<http://www.shoppingmetrotucuruvi.com.br/>); (b) a distribuição de R\$ 80 milhões em dividendos sobre os resultados de 2012, entre abril e maio, representando um *pay-out* de 47% e *yield* de aproximadamente 2,6%; (c) a instalação do conselho fiscal da JHSF, aprovada em 30 de abril (vide nosso *website* ou formulário de referência para conhecer o curriculum dos conselheiros).

Nossa expectativa é inaugurar o shopping 'Ponta Negra' em Manaus entre junho e julho, e o 'Catarina Fashion Outlet' em São Roque no segundo semestre do ano. Ademais, avaliamos atualmente a oportunidade de desenvolver mais um shopping ligado a uma estação de metrô, em São Paulo. 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.

Ademais, chamamos a atenção para o desenvolvimento do Aeroporto Executivo Catarina, privado, com capacidade para vôos internacionais e exclusivo para aviação executiva, dentro do empreendimento Parque Catarina. Trata-se de um projeto inovador da JHSF, que desenvolveremos em fases e junto com outros investidores, de forma a não comprometermos a estrutura de capital conservadora da Companhia. A nossa estratégia aqui é inovar com um aeroporto diferenciado, seguindo o padrão de qualidade e serviço da JHSF, e totalmente em linha com a proposta de desenvolver projetos de uso misto e crescimento em renda recorrente, conquistando mais rentabilidade. O objetivo é oferecer uma solução adequada para o cliente de altíssima renda no que



se refere a aviação executiva, e reforçar o apelo comercial e corporativo do empreendimento Parque Catarina.

Os principais diferenciais do Aeroporto Executivo Catarina são:

- (i) Ótima localização: permite rápido acesso à cidade de São Paulo, por carro ou helicóptero
- (ii) Aeroporto dedicado e com pouco tráfego aéreo: facilidade para pousos e decolagens; operação mais rápida; economia de tempo e combustível (vs. dificuldades em outros aeroportos não dedicados e saturados)
- (iii) Com capacidade para vôos internacionais sem escalas: praticidade e economia de combustível (vs. fazer paradas técnicas para alfândega em grandes aeroportos comerciais)
- (iv) Terá FBOs (*fixed base operator*) e estrutura de apoio (hangares para estacionamento, manutenção, fornecedores de peças, catering e combustível, heliporto, terminal com salas vip e área para tripulação, etc.)
- (v) Capaz de receber jatos executivos maiores - pista de 2.490 metros na fase madura, moderna torre de controle e sistema para pouso por instrumentos (vs. Aeroportos regionais e pouso visual)

O estudo de viabilidade técnico e econômico foi realizado pela Airport Consulting Vienna, empresa reconhecida internacionalmente, que desenvolveu mais de 400 projetos de aeroporto no mundo; o projeto de engenharia foi realizado pela Ramboll; empresa dinamarquesa, que na área de aviação já realizou mais de 200 projetos em todo o mundo; e o projeto arquitetônico pela 3Reid, empresa reconhecida internacionalmente, presente no setor de aviação por mais de 25 anos.

A Companhia já recebeu as aprovações aeroportuárias iniciais, e aguarda as devidas autorizações para iniciar os trabalhos de terraplenagem. **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.



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO

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

<b>Incorporações</b>	<b>Mar/13</b>
Contas a receber- Projetos Lançados <sup>1</sup>	971
Adiantamentos- Projetos Lançados <sup>1</sup>	(28)
Estoque a valor de mercado- Projetos Lançados <sup>1</sup>	647
Custos de construção, despesas e impostos a desembolsar - projetos lançados <sup>1</sup>	(378)
Estoques de áreas com infra realizada <sup>2</sup>	761
Terrenos (land bank) a valor contábil <sup>3</sup>	314
Obrigações por compra de terrenos (land bank) <sup>4</sup>	(3)
	<b>2.284</b>
<b>Shoppings, escritórios e hotéis e suas expansões <sup>5</sup></b>	<b>5.201</b>
Shoppings, escritórios e hotéis e suas expansões	5.201
<b>Total Incorporações + Shoppings + Escritórios + Hotéis</b>	<b>7.485</b>
(-) Dívida líquida <sup>6</sup>	(1.254)
<b>Valor NAV Consolidado</b>	<b>6.231</b>
<b>NAV R\$/ação</b>	<b>14,45</b>

(1) Vide o detalhamento na tabela abaixo

(2) Refere-se ao landbank da Fazenda Boa Vista que já tem infra-estrutura realizada

(3) A tabela Terrenos (landbank) a valor contábil abaixo apresenta descritivo por terreno

(4) Refere-se a linha Credores por Imóveis Compromissados do balanço patrimonial referente ao empreendimento de Manaus.

(5) O valor calculado reflete o fluxo de caixa a realizar dos projetos em andamento descontados à taxa real que varia entre 6,0% a.a. e 10,5% a.a e não considera a potencial renda recorrente do Aeroporto Executivo Catarina

(6) Dívida Líquida não inclui o ajuste positivo dos recebíveis performados, no valor de R\$290,6 milhões, que levariam a dívida líquida ajustada para R\$963,6 milhões

<b>Projetos Lançados</b>	<b>Contas a Receber</b>	<b>Adiantamento de Clientes</b>	<b>Estoque a Valor de Mercado</b>	<b>Custos de construção, despesas e impostos a desembolsar</b>
Parque Cidade Jardim	22	0	-	(1)
Fazenda Boa Vista Fases 1,2,3&4	274	(8)	317	(149)
Cidade Jardim Corporate Center	12	-	-	(2)
Horto Bela Vista Fase 1,2,3&4	394	(7)	109	(101)
Praça Vila Nova	16	-	-	(3)
Benedito Lapin	26	0	-	(2)
Vitra	57	(6)	-	(30)
Las Piedras	15	(0)	55	(20)
Residência Cidade Jardim	128	(7)	42	(91)
Catarina Corporate Center	27	-	124	(9)
Juros Capitalizados no Custo				30
<b>Total</b>	<b>971</b>	<b>(28)</b>	<b>647</b>	<b>(378)</b>

<b>Terrenos (land bank) a valor contábil</b>	<b>Valor Aquisição</b>
Fazenda Boa Vista	41
Parque Catarina	52
Las Piedras Villas & Hotel Fasano	38
Horto Bela Vista	43
Parque Ponta Negra (Flat)	3
Bosque Cidade Jardim	34
Townhouses	6
Nova York	71
Mena Barreto	23
Outros terrenos	3
<b>Total</b>	<b>314</b>



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO

## DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO CONSOLIDADO

### Receita Bruta

A variação na receita bruta da Companhia no 1T13 vs. 1T12 reflete principalmente (a) um aumento na receita no segmento de renda recorrente – após o início da operação do shopping Bela Vista em Julho de 2012 e o aumento na receita do shopping Cidade Jardim (+19,3% vs. 1T12); e (b) uma queda na receita no segmento de incorporações – considerando a redução de lançamentos no 1T13, versus o lançamento do ‘Residência Cidade Jardim’ com VGV de R\$ 209,1 milhões no 1T12. A receita combinada das operações do hotel Fasano e marcas de varejo neste primeiro trimestre, melhorou em relação ao ano passado.

R\$ milhões	1T13	1T12	Var.(%)
Renda	24,4	15,2	60%
Incorporações	126,4	192,5	-34%
Parque Cidade Jardim	0,0	0,2	
Fazenda Boa Vista (Fases 1, 2, 3 e 4)	53,5	29,4	
Cidade Jardim Corporate Center	3,4	45,0	
Horto Bela Vista (Fase 1, 2, 3 e 4)	48,4	44,6	
Praça Vila Nova	0,7	23,5	
Benedito Lapin	1,0	9,3	
Residência Cidade Jardim	4,9	26,6	
Vitra	7,1	3,3	
Las Piedras	1,6	10,5	
Catarina Corporate Center	5,3		
Outros	0,6		
Hotéis	15,5	11,6	33%
Varejo	8,4	9,8	-14%
<b>Receita Bruta</b>	<b>174,6</b>	<b>229,1</b>	
Ajuste Renda	1,8	3,9	
<b>Receita Bruta Ajustada</b>	<b>176,5</b>	<b>233,0</b>	<b>-24%</b>

OBS: 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.

No segmento de incorporações, vemos que as vendas contratadas no 1T13 se concentraram na Fazenda Boa Vista, e no 1T12 se concentraram no produto recém lançado, o ‘Residência Cidade Jardim’.

Vendas Contratadas (R\$ milhões)	1T13	1T12
Parque Cidade Jardim / Corporate Center	3,5	10,8
Fazenda Boa Vista	29,3	39,6
Horto Bela Vista	5,1	18,0
Praça Vila Nova	0,4	1,3
Benedito Lapin	0,3	2,2
Vitra	0,7	1,3
Las Piedras	1,6	7,0
Residência Cidade Jardim	1,4	121,8
<b>Total</b>	<b>42,4</b>	<b>202,0</b>

OBS: Inclui correção monetária contratual

Considerando as vendas já realizadas até Março de 2013, ainda temos R\$ 275,9 milhões de receita para reconhecer na demonstração de resultados.

Incorporações (R\$ milhões)	Vendas	Receitas	Receita a Reconhecer	Andamento da Obra
	Contratadas até Mar/13	Reconhecidas até Mar/13		
Parque Cidade Jardim	919,5	919,5	-	100,0%
Fazenda Boa Vista (Fases 1, 2, 3 e 4)	1.070,9	1.011,9	58,9	90,1%
Cidade Jardim Corporate Center	844,7	844,7	-	100,0%
Horto Bela Vista (Fase 1, 2, 3 e 4)	528,1	468,2	59,8	82,7%
Praça Vila Nova	248,7	248,5	0,2	99,9%
Benedito Lapin	78,7	78,6	0,1	99,9%
Residência Cidade Jardim	164,3	52,2	112,1	31,8%
Vitra	120,3	80,8	39,5	67,1%
Las Piedras	51,1	51,1	-	100,0%
Catarina Corporate Center	66,0	60,8	5,3	100,0%
<b>Total</b>	<b>4.092,1</b>	<b>3.816,3</b>	<b>275,9</b>	



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO

**Confirmamos o *guidance* de lançamento de VGV de R\$ 1 bilhão por ano na média de longo prazo**, com foco em alta renda, e lucro compatível com o registrado nos últimos anos (a título de exemplo, em 2010, 2011 e 2012 o lucro com o segmento de incorporações foi de R\$ 179 milhões, R\$ 280 milhões e R\$ 247 milhões, respectivamente). Nossa expectativa é lançar em 2013: (a) novas fases nos empreendimentos Fazenda Boa Vista, Las Piedras e Catarina Corporate Center; e (b) os empreendimentos Bosque Cidade Jardim, Town Houses e Mena Barreto, entre outros. Ademais, pretendemos concluir a entrega de 9 das 11 torres lançadas no Horto Bela Vista, e o empreendimento Benedito Lapin.

### Lucro Bruto

O lucro bruto 18,8% menor no 1T13 vs. 1T12, deve-se principalmente à menor contribuição de incorporações, ainda que a margem bruta do segmento tenha aumentado para 51,7% (vs. 44,6% no 1T12). Neste trimestre nós reconhecemos mais vendas de terrenos, onde contabilizamos margem maior. A margem consolidada subiu de 44,6% no 1T12 para 46,6% no 1T13.

R\$ milhões	1T13	margem	1T12	margem
Renda	8,3	38,1%	6,8	50,9%
Incorporações	65,5	51,7%	83,0	44,6%
Hotéis	2,7	18,0%	4,0	36,0%
Varejo	2,4	39,5%	3,2	45,4%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>78,8</b>	<b>46,6%</b>	<b>97,1</b>	<b>44,6%</b>

### Despesas Comerciais, Administrativas e Outras Operacionais

As despesas comerciais e administrativas caíram R\$ 2,0 milhões ou 8% vs. 1T12, para R\$ 24,4 milhões no 1T13, devido principalmente à redução das despesas com stand de vendas e comissões. No processo de forte crescimento da atividade de renda recorrente, é natural realizarmos 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.

O total de 'Outras Receitas e Despesas Operacionais' passou de R\$ 4,9 milhões no 1T12 para R\$ 17,4 milhões no 1T13, principalmente devido ao pagamento de aluguel da torre Continental do Cidade Jardim Corporate Center (R\$ 9,4 milhões, na linha 'Obrigações Contratuais' da tabela ao lado). Trata-se de obrigações assumidas pela Companhia como parte da negociação de venda de andares nesta torre.

R\$ milhões	1T13	1T12
Plano de outorga de opções	(0,8)	(0,7)
Resultado alienação Imobiliária	(0,0)	(0,4)
Provisão para riscos	-	(0,6)
Depreciação e Amortização	(1,6)	(1,4)
Obrigações Contratuais	(10,5)	-
Contribuições e doações	(0,8)	(0,1)
Outros	(3,6)	(1,6)
<b>Outras Receitas/Despesas Operacionais</b>	<b>(17,4)</b>	<b>(4,9)</b>

Apresentamos na tabela abaixo os valores de aluguel garantido ao FII BB Votorantim JHSF - Cidade Jardim Continental Tower (13 andares) e à Valia (6 andares), já incluindo despesas



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO

projetadas com condomínio e IPTU. Trata-se dos valores máximos garantidos, que vão diminuindo de acordo com os contratos e à medida que locarmos as áreas vagas.

<b>Renda Garantida (critério caixa)</b>													
<b>R\$' milhões</b>	<b>4T12</b>	<b>1T13</b>	<b>2T13</b>	<b>3T13</b>	<b>4T13</b>	<b>1T14</b>	<b>2T14</b>	<b>3T14</b>	<b>4T14</b>	<b>1T15</b>	<b>2T15</b>	<b>3T15</b>	
FII Continental Tower	8,3	9,4	7,9	6,5	4,7	2,6	-	-	-	-	-	-	
Valia	3,4	3,6	3,7	4,1	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	
<b>Renda garantida com locações</b>	<b>11,7</b>	<b>13,0</b>	<b>11,6</b>	<b>10,7</b>	<b>9,0</b>	<b>6,9</b>	<b>4,3</b>	<b>4,3</b>	<b>4,3</b>	<b>4,3</b>	<b>4,3</b>	<b>4,3</b>	<b>4,3</b>

Com a locação de 5 andares para uma empresa americana (4,5) e uma japonesa (0,5), a despesa no FII Continental Tower deve reduzir aproximadamente R\$ 650mil/mês a partir de maio inclusive, e mais R\$ 160mil a partir de agosto inclusive, quando entendemos que o condomínio do prédio será instalado. Estamos em conversas adiantadas com 3 empresas para locação de 5 andares no total na torre Continental, que poderão gerar aluguel de aproximadamente R\$ 720 mil/mês.

Com a mudança da JHSF para os andares 26 e 27 da torre Continental (com garantia à Valia) nos próximos meses, deixaremos de pagar a locação de 5 andares na torre Capital do mesmo empreendimento, no valor aproximado de R\$ 440mil/mês (aluguel+condomínio+iptu).

## EBITDA

<b>R\$' milhões</b>	<b>1T13</b>	<b>1T12</b>	<b>Var. (%)</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>24,0</b>	<b>50,1</b>	<b>-52,0%</b>
(+) Imposto de Renda / Contribuição Social	3,5	6,6	-47,3%
(+) Resultado Financeiro Líquido	9,8	9,7	1,3%
(+) Depreciação / Amortização	9,0	5,9	52,9%
<b>(=) EBITDA</b>	<b>46,4</b>	<b>72,3</b>	<b>-35,9%</b>
(+) Juros Capitalizados dentro do CPV	3,3	4,5	-26,0%
(+) Aluguel pago na Torre Continental	12,4	-	
(+) Outros itens operacionais	1,5	4,0	
<b>(=) EBITDA Ajustado</b>	<b>63,6</b>	<b>80,8</b>	<b>-21,3%</b>

OBS: A linha 'Aluguel pago na Torre Continental' inclui R\$ 9,4 milhões contabilizado em 'Despesas Comerciais, Administrativas e Outras Operacionais', e R\$ 3,0 milhões contabilizado em 'Custos Operacionais (CPV)'.

## Lucro líquido

O lucro líquido foi 52% menor no 1T13 vs. 1T12, devido principalmente ao segmento de incorporações, onde tivemos redução significativa de vendas contratadas. Não fizemos lançamentos nos últimos dois trimestres, enquanto que no 1T12 lançamos o 'Residência Cidade Jardim'. Ademais, parte da variação é explicada pelos pagamentos de aluguel no Cidade Jardim Corporate Center (vide seção 'Outras Despesas Operacionais' deste release, para mais informações). Para efeito de análise, se excluirmos esta despesa extraordinária (R\$12,4 milhões

<b>Lucro Líquido (R\$' milhões)</b>	<b>1T13</b>	<b>1T12</b>	<b>Var.(%)</b>
Incorporações	39,5	66,5	-41%
Renda	2,4	2,4	0%
Hotéis	1,0	2,6	-62%
Varejo	(0,6)	0,2	
Holding	(18,3)	(21,5)	-15%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>24,0</b>	<b>50,2</b>	<b>-52%</b>



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO

de reais, menos R\$1 milhão de reais de imposto de renda), calculamos que o lucro líquido ajustado do 1T13 seria de R\$ 35,4 milhões (29% menor que o 1T12), com margem de 21% das receitas líquidas.

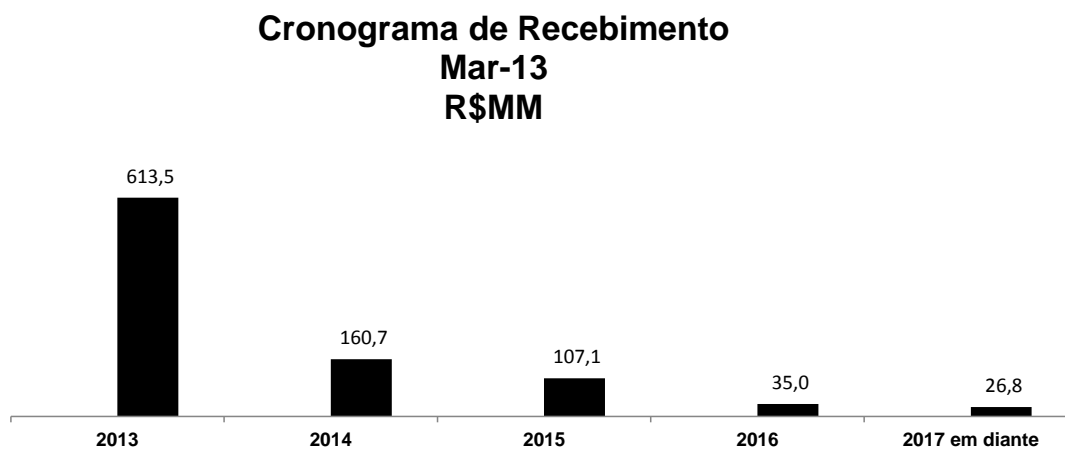
### Incorporações: Contas a Receber de Imóveis e Adiantamento de Clientes

Encerramos o ano com um saldo de Contas a Receber por venda de imóveis de cerca de R\$ 943 milhões (*on and off-balance*), o que reconhecemos como perspectiva de recebimento substancial de caixa. Deste montante, R\$290,6 milhões referem-se a contas a receber performadas.

<b>Total de Contas a receber com Venda de Imóveis (R\$' milhões)</b>	<b>31/3/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Contas a Receber Reconhecidas (Balanço Patrimonial)	689,8	644,2
Contas a Receber a Serem Apropriadas (off-balance, backlog)	280,9	359,1
Adiantamento de Clientes (Balanço Patrimonial)	(27,6)	(31,8)
<b>Total de Contas a Receber on and off-balance</b>	<b>943,1</b>	<b>971,5</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 no ano de 2013:



### Estoque de Imóveis a comercializar

<b>Valor Contábil (R\$' milhões)</b>	<b>31/3/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>Var. (%)</b>
Unidades Concluídas	-	0,6	
Unidades em Construção	207,9	202,8	2,5%
Terrenos	439,3	407,3	7,9%
<b>Total</b>	<b>647,2</b>	<b>610,7</b>	<b>6,0%</b>

Boa parte do valor registrado em unidades em construção ao final de Março de 2013, refere-se ao Horto Bela Vista (Salvador) e CEPACs para projetos em São Paulo.



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO

## Imobilizado

<b>Imobilizado (R\$ milhões)</b>	<b>31/3/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>Var.(%)</b>
Incorporações	43,7	50,1	-12,8%
Hoteis	105,0	104,9	0,1%
Holding e outros	68,7	51,4	33,7%
<b>Total</b>	<b>217,3</b>	<b>206,4</b>	<b>5,3%</b>

OBS: A linha "Holding e Outros" inclui o montante de R\$2,4 milhões referente a investimentos em atividades de varejo

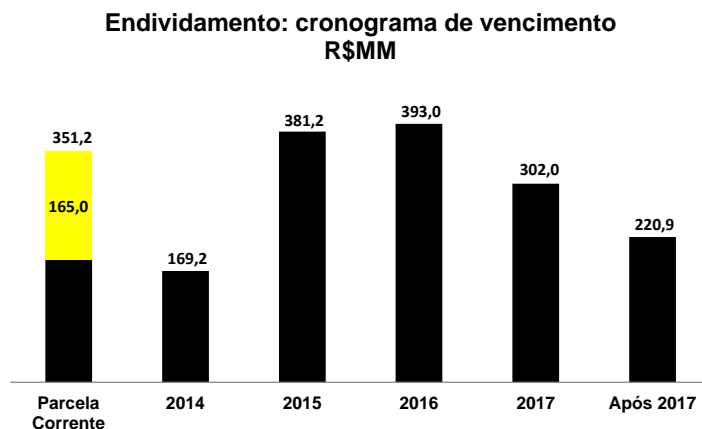
## Endividamento e Liquidez

<b>Modalidade (R\$ milhões)</b>	<b>Juros Médios</b>	<b>31/3/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Capital de Giro	CDI + 1,75% a.a.	(528,4)	(392,5)
Capital de Giro	TR + 10,02% a.a.	(165,3)	(149,0)
BNDES	TJLP + 3,77% a.a.	(174,8)	(94,4)
BNDES	5,50% a.a.	(1,4)	(72,1)
Debêntures	CDI + 1,5% a.a.	(250,7)	(255,8)
Debêntures	IPCA + 9,00% a.a.	(310,0)	(296,2)
Debêntures	CDI + 1,75% a.a.	(345,8)	(353,2)
Empréstimos da empresa sediada no exterior	LIBOR + 2,75% a.a.	(41,1)	(42,2)
<b>Total Dívida Bancária</b>		<b>(1.817,5)</b>	<b>(1.655,5)</b>
Caixa, Aplicações Financeiras e Títulos e Valores Mobiliários		563,3	586,6
Dívida Bancária Líquida		(1.254,2)	(1.068,9)
Contas a receber performadas		290,6	299,9
Dívida Líquida Ajustada		(963,6)	(769,0)
Dívida Líquida Ajustada / EBITDA Ajustado (*)		3,3x	2,5x

(\*) Considera o EBITDA Ajustado dos últimos 4 trimestres

OBS: O saldo das debêntures não inclui o custo de R\$14,4 milhões.

A tabela a seguir detalha o cronograma de pagamento das dívidas bancárias e debêntures, em R\$ milhões, na data base de 31 de Março de 2013:



OBS: Parcela Corrente inclui R\$165 milhões referentes ao financiamento à produção que serão quitados com o pagamento dos repasses nas entregas do empreendimento Horto Bela Vista.



JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

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



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO

**Estamos concluindo um ciclo de importantes investimentos em ativos de renda, com impacto no índice de endividamento. À medida que estes investimentos sejam concluídos com a entrada em operação dos novos ativos, esperamos uma reversão destes índices.**



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO

## **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\$77,8 milhões/ano

As vendas totais das lojas cresceram fortemente: cerca de 11,5% no 1T13 vs. 1T12. As vendas por m<sup>2</sup> aumentaram 6,8% em comparação com o 1T12.

Recentemente tivemos a abertura das lojas Omega e Zara Home. Dentro dos próximos meses serão inauguradas também as lojas da Chanel, Versace Collection, Fendi, Repetto, Fred Perry e o Restaurante Parigi Bistrot. 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\$18,0 milhões/ano sem expansões e R\$31,2 milhões/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. As vendas aumentaram 37% no 4T12 vs. 3T12; e 13% no 1T13 vs. 3T12 (o quarto trimestre tem o efeito do Natal). O aluguel faturado aumentou 75% no 4T12 vs. 3T12 e 107% no 1T13 vs. 3T12.

A ocupação atualmente é de 95% da área locável e acreditamos que em breve alcançaremos a ocupação integral.



Um dos principais destaques do empreendimento é o maior e mais completo Serviço de Atendimento ao Cidadão, o SAC de Salvador. O SAC é uma unidade integrada que reúne em só lugar diversos órgãos e entidades das esferas federal, estadual e municipal, além de instituições privadas.



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO

Esperamos que a receita do shopping melhore 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 do supermercado GBarbosa e do Serviço de Atendimento ao Cidadão (SAC) mencionado acima; (b) Abertura de mais uma opção diferenciada de lazer, com a inauguração em breve do tão esperado boliche (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 milhões/ano sem expansões e R\$73,7 milhões/ano com expansões

Inaugurado em 18 de Abril de 2013, o Shopping Metrô Tucuruvi é o grande destaque do trimestre.

O shopping oferece diversas opções de compra e lazer e conta com 236 lojas, 61 opções de alimentação e 6 modernas salas de cinema Cinemark. A comercialização já alcançou 99% dos espaços disponíveis. O formato de corredor único com escadas rolantes nas pontas facilita o acesso e circulação dos consumidores, e a visibilidade de todas as lojas. O Shopping conta com consagradas marcas de beleza, bem-estar, moda e entretenimento, entre elas: Memove, com itens de moda e ambiente agradável com tecnologias de ponta; Ikesaki, hiperloja com o que há de melhor nos itens de beleza; Magazine Luiza; Academia K2; Preçolândia; C&A; Siberian; Vivara; MOfficer; PBKids; Arezzo; Hering Kids; e o Bar do Alemão.



Esperamos que o *ramp up* da receita seja rápido, devido ao perfil e localização do shopping. Estimamos que 2,0 milhões de pessoas/mês circularão neste empreendimento, que é integrado à estação Tucuruvi de metrô - a última da linha azul, por onde circulam cerca de 1,5 milhão de usuários/mês - e a um terminal de ônibus.

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

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

NOI Recorrente: R\$ 21,4 milhões/ano

As obras de construção seguem aceleradas e nossa previsão é inaugurar no 2S13. A comercialização está indo muito bem, e alguns dos destaques do mix deste empreendimento são as lojas



Imagem ilustrativa



Burberry, Cecilia Dale e Grupo Gep (Cori, Luigi Bertolli, e Emme) recentemente negociadas, Michael Kors, Hugo Boss, Tory Burch, Red Valentino, Colcci, Nike e Polo - e ocupação de 80% da área locável. Olhando a frente, nós avaliamos a viabilidade e oportunidade de expandir a área deste Outlet.

## 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\$43,3 milhões/ano sem expansões e R\$51,7 milhões/ano com expansões

As obras de construção seguem aceleradas e nossa previsão é inaugurar o shopping entre junho e julho. A comercialização está indo muito bem: neste 4T12 nós locamos áreas para lojas da Hering, Checklist, Trattoria Porto Fino entre outras – Alguns dos destaques do mix deste empreendimento são: Richards, Osklen, Bobô, Arezzo, Animale, Bob Store, Le Lis Blanc, Livraria Cultura e Cinépolis (com as primeiras salas vip da cidade) - e ocupação de 94% 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.



## VI. Cidade Jardim Shops

ABL de 5.245 m<sup>2</sup>  
NOI recorrente: R\$16,8 milhões/ano

O Cidade Jardins Shops 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 Aeroporto Executivo Catarina, trata-se de um projeto inovador, que desenvolveremos em fases e junto com outros investidores, de forma a não comprometermos a estrutura de capital conservadora da Companhia. O objetivo é oferecer uma solução adequada para o cliente de altíssima renda no que se refere a aviação executiva, e reforçar o apelo



Imagem ilustrativa



comercial e corporativo do empreendimento Parque Catarina.

A Companhia já recebeu as aprovações aeroportuárias iniciais, e aguarda as devidas autorizações para iniciar os trabalhos de terraplenagem. **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.

## VIII. Outros empreendimentos de renda

---

Em operação:

- (i) **Edifícios Metropolitan e Platinum (Fundo CSHG JHSF Prime Offices):** A JHSF mantém uma participação de aproximadamente 22% das cotas deste fundo (NOI recorrente de R\$ 5,8 milhões/ano).
- (ii) **Cidade Jardim Corporate Center, Administração do Shopping Pátio Higienópolis e Outros:** (NOI recorrente de R\$ 9,1 milhões/ano).

Em projeto:

- (iii) **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 uso misto de escritórios, shopping e hotel, com uma área bruta locável combinada de 87,3 mil m<sup>2</sup>. O NOI recorrente é de R\$ 128,5 milhões/ano.
- (iv) **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.
- (v) **Locação Comercial para atividade educacional,** em São Paulo (NOI recorrente R\$ 25,0 milhões/ano).



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO

## **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: 77% do que foi lançado

Neste trimestre vendemos R\$ 29,3 mm (vs. vendas de R\$ 39,6 mm no 1T12). As fases 4 e 8 do empreendimento já estão prontas para lançar.

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

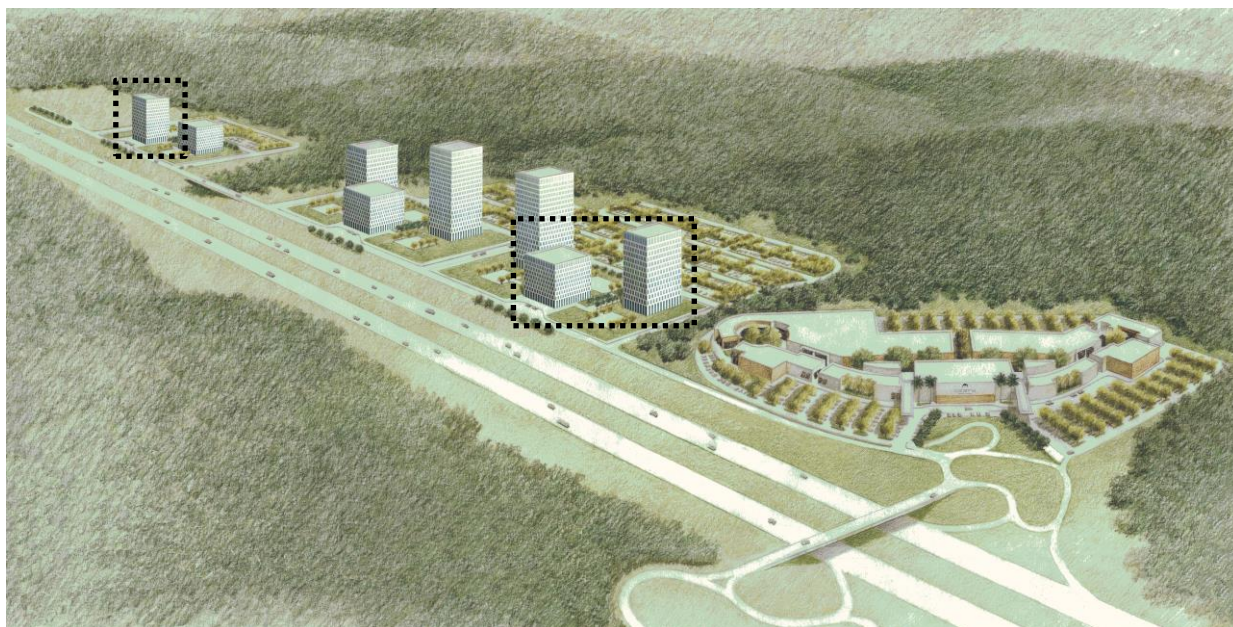


Imagem ilustrativa

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



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO

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 março de 2013 a JHSF detinha 19,8% das cotas do FII Roma-São Paulo e 25,0% 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\$ 637 milhões; 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 trimestre totalizaram R\$ 5,1 milhões (vs. R\$ 18,0 milhões no 1T12).



Imagem ilustrativa

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

VGV total: R\$ 456 milhões

VGV lançado: R\$ 106 milhões; Vendido: 48% 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 trimestre vendemos R\$ 1,6 milhões no empreendimento Las Piedras (vs. R\$ 7,0 milhões no 1T12).





SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO

## V. Benedito Lapin (São Paulo)

VGV total: R\$ 79 milhões

VGV lançado: R\$ 79 milhões; Vendido: 100%

Concluído e em processo de entrega das unidades.



Imagem ilustrativa

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

VGV total: R\$ 120 milhões

VGV lançado: R\$ 120 milhões; 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, as obras seguem aceleradas.



Imagem ilustrativa

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

VGV total: R\$206 milhões

VGV lançado: R\$ 206 milhões; 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

## IX. Novos projetos de Incorporação

- i. **Mena Barreto (São Paulo)**, com VGV de R\$ 62 milhões. Será um empreendimento residencial localizado na rua General Mena Barreto.



Imagem ilustrativa

- ii. **Bosque Cidade Jardim (São Paulo)**, com VGV de R\$ 300 milhões
- iii. **Town Houses (São Paulo)**, com VGV de R\$ 29 milhões
- iv. **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.
- v. **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.
- vi. **Flat no Parque Ponta Negra (Manaus)**, com VGV de R\$ 37 milhões



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO

## STATUS DOS NEGÓCIOS DE HOTÉIS, VAREJO E ADMINISTRAÇÃO

### I. Hotéis Fasano

A JHSF é controladora desta empresa

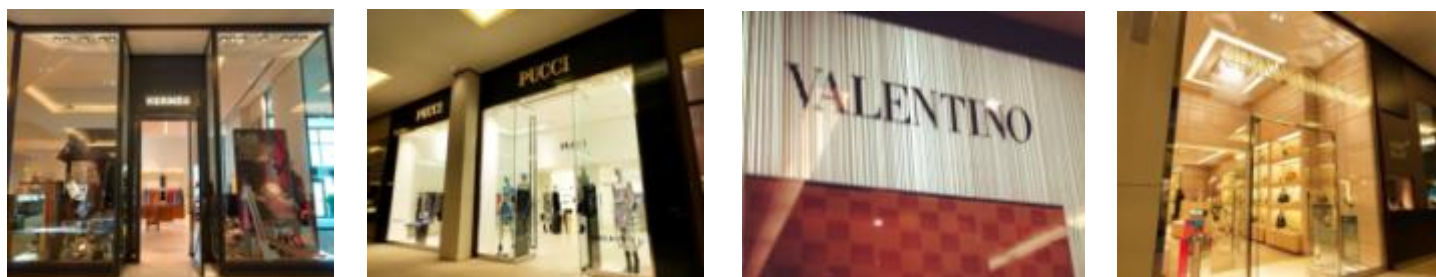


A receita com os hotéis Fasano cresceu significativamente se compararmos o trimestre anterior, (R\$ 15,5 milhões no 1T13 vs. R\$ 11,6 milhões no 1T12) e contribuiu com 8,8% da receita consolidada da Companhia no 1T13 (vs. 5,0% no 1T12).

Neste 1T3 nós seguimos apresentando duas das maiores receitas por quarto disponível (RevPar) do Brasil: média de R\$ 973,4 no Fasano São Paulo, com taxa média de ocupação de 73% no período; e média de R\$ 1.516 no Fasano Rio de Janeiro, com taxa média de ocupação de 82% no período. O hotel da Fazenda Boa Vista apresentou muito bom crescimento do RevPar na comparação de trimestres (+65%), 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 com as marcas de luxo que representamos foi de R\$ 8,4 milhões no 1T13.



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

<b>DRE Consolidado (R\$' milhões)</b>	<b>1T13</b>	<b>Vertical %</b>	<b>1T12</b>	<b>Vertical %</b>	<b>1T13 vs 1T12</b>
<b>Receita Bruta</b>	<b>174,6</b>		<b>229,1</b>		<b>-24%</b>
Impostos Sobre Receita	(5,4)		(11,6)		-53%
<b>Receita Líquida</b>	<b>169,2</b>	<b>100%</b>	<b>217,5</b>	<b>100%</b>	<b>-22%</b>
Custos Operacionais (CPV)	(90,4)	-53%	(120,5)	-55%	-25%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>78,8</b>	<b>47%</b>	<b>97,1</b>	<b>45%</b>	<b>-19%</b>
Despesas G&A	(24,1)	-14%	(26,4)	-12%	-9%
Outras Despesas Operacionais, Líquidas	(17,4)	-10%	(4,3)	-2%	308%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>37,3</b>	<b>22%</b>	<b>66,4</b>	<b>31%</b>	<b>-44%</b>
Resultado Financeiro, Líquido	(9,8)	-6%	(9,7)	-4%	1%
<b>Lucro Antes de Impostos</b>	<b>27,5</b>	<b>16%</b>	<b>56,7</b>	<b>26%</b>	<b>-51%</b>
IR /CSLL	(3,5)	-2%	(6,6)	-3%	-47%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>24,0</b>	<b>14%</b>	<b>50,1</b>	<b>23%</b>	<b>-52%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>63,6</b>	<b>38%</b>	<b>80,8</b>	<b>37%</b>	<b>-21%</b>



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO

<b>Balanco Patrimonial Consolidado</b> <b>(R\$' milhões)</b>	<b>mar/2013</b>	<b>dez/2012</b>	<b>Mar/13 vs</b> <b>Dez/12</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	563,3	586,6	-4%
Contas a Receber	594,5	561,2	6%
Imóveis a Comercializar	305,6	332,6	-8%
Outros	81,0	76,9	5%
<b>Ativo Circulante</b>	<b>1.544,4</b>	<b>1.557,3</b>	<b>-1%</b>
Contas a Receber	151,1	137,2	10%
Imóveis a Comercializar	341,6	278,1	23%
Créditos Diversos	57,8	52,8	10%
Intangível	181,7	181,9	0%
Imobilizado	217,4	206,5	5%
Propriedades para Investimentos	927,4	852,6	9%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>1.877,0</b>	<b>1.709,0</b>	<b>10%</b>
<b>Ativo Total</b>	<b>3.421,4</b>	<b>3.266,4</b>	<b>5%</b>
Fornecedores	71,0	69,8	2%
Empréstimos e Financiamentos / Debêntures	351,2	132,0	166%
Credores por Imóveis Compromissados	3,3	6,7	-51%
Adiantamento de Clientes	82,4	81,9	1%
Débitos Diversos	109,8	133,8	-18%
<b>Passivo Circulante</b>	<b>617,7</b>	<b>424,1</b>	<b>46%</b>
Empréstimos e Financiamentos / Debêntures	1.466,3	1.523,5	-4%
Débitos Diversos	16,5	20,4	-19%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>1.482,8</b>	<b>1.543,8</b>	<b>-4%</b>
Capital Social	719,3	716,2	0%
Ações em Tesouraria	(0,5)	(0,5)	0%
Reserva de Lucro	573,8	546,2	5%
Reservas de Capital	9,3	8,4	10%
Ajuste de Avaliação Patrimonial	12,6	14,8	-15%
Patrimônio Líquido dos não Controladores	6,5	13,2	-51%
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>1.320,9</b>	<b>1.298,4</b>	<b>2%</b>
<b>Passivo Total</b>	<b>3.421,4</b>	<b>3.266,4</b>	<b>5%</b>