FASANO

HERMÈS

PUCCI

BELAVISTA

PONTA NEGRA

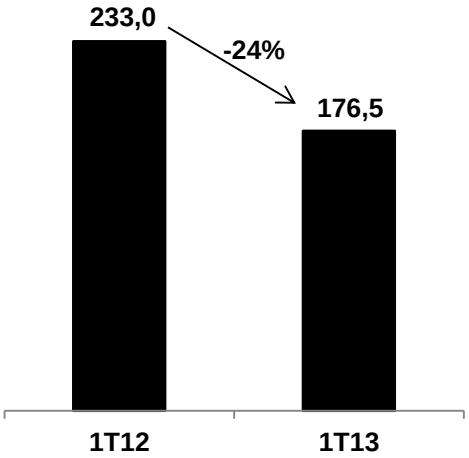
JIMMY CHOO

Destaques do trimestre

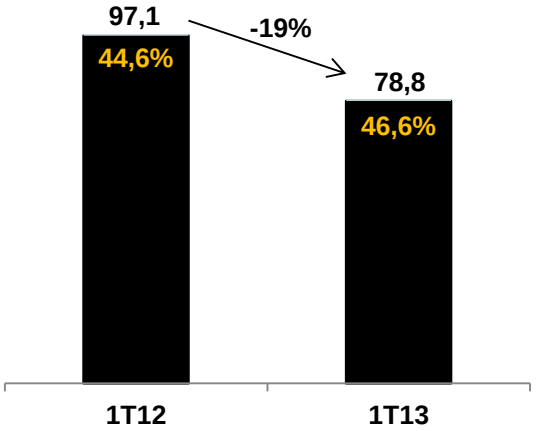
- Foco no momento de transição da estratégia da companhia:
  - Aumento das receitas em renda recorrente com início das operações do Shopping Horto Bela Vista e expansão do shopping Cidade Jardim
  - Desenvolvimento das obras para conclusão dos Shoppings Metrô Tucuruvi, Ponta Negra e Catarina Fashion Outlet
  - Abertura da Dior e Omega no Shopping Cidade Jardim, reforçando a imagem de empreendimento referência no mercado de luxo no Brasil
- Morosidade em alguns processos aprovativos postergaram os lançamentos dos empreendimentos Town Houses e Bosque Cidade Jardim, consequentemente reduzindo receitas de incorporações
- Aquisição de um imóvel na rua General Mena Barreto em São Paulo, onde desenvolveremos um empreendimento residencial (VGV de R$ 62 milhões)
- NAV de R$ 6,2 bilhões, ou R$ 14,45/ação, bastante superior à cotação de mercado
- Redução em 9% das despesas, graças a redução dos gastos com stand de vendas, comissões e outras despesas administrativas

Destaques do trimestre

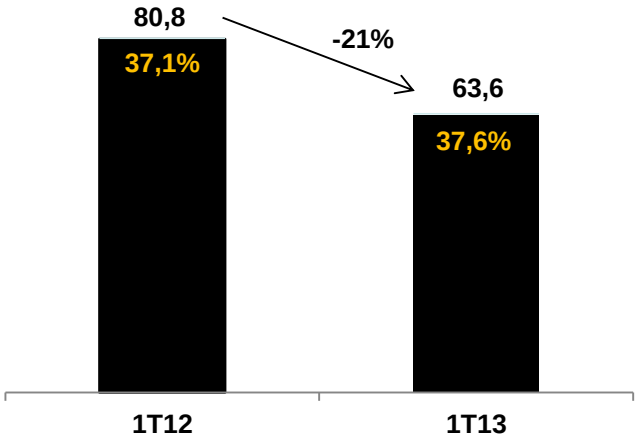
Receita Bruta Ajustada[1]
R$MM



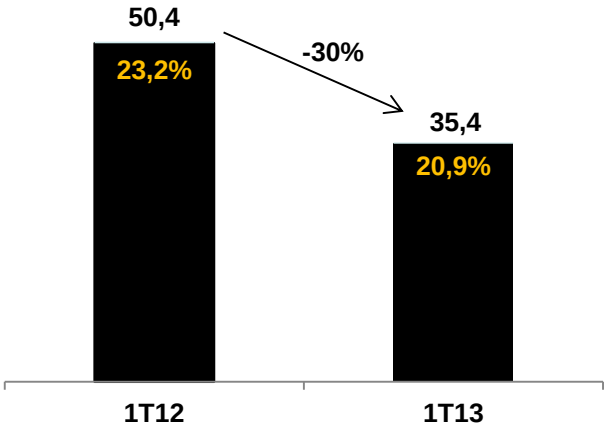
Lucro Bruto e margem
R$MM e % rec.líq.



EBITDA Ajustado[2]
R$MM



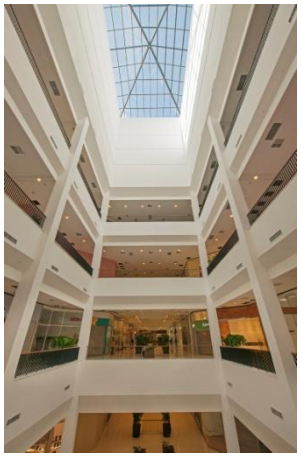
Lucro Líquido Ajustado[2]
R$MM



(1) Ajuste na receita bruta especificamente do 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)

(2) 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)

Destaques de renda



- As vendas totais no **Shopping Cidade Jardim** cresceram cerca de 11,5% e as vendas por m^2 aumentaram 6,8% no 1T13 vs. 1T12.
- **Shopping Bela Vista** segue aumentando a receita conforme o projetado. As vendas aumentaram 37% no 4T12 vs. 3T12; e 13% no 1T13 vs. 3T12. A receita de aluguel aumentou 75% no 4T12 vs. 3T12 e 107% no 1T13 vs. 3T12.
- Edifícios Metropolitan e Platinum (FII) seguem com excelente desempenho em ocupação e aluguel

Renda com Shoppings e Locações Comerciais

- A receita melhorou com a entrada do shopping Bela Vista e a expansão 2 do shopping Cidade Jardim em 2012
- Melhoria do lucro bruto com crescimento superior ao das vendas, e consequente crescimento de margem
- Lucro líquido nos mesmos patamares do 1T12, devido a eventos não recorrentes no período anterior

Renda R$ milhões	1T13	1T12	%
Receita Bruta Ajustada	**26,2**	**19,1**	**37,1%**
Receita Bruta	24,4	15,2	59,9%
Impostos sobre receita	(2,7)	(1,8)	47,9%
Receita Líquida	21,7	13,4	61,6%
Custos Operacionais (CPV)	(10,4)	(6,6)	57,5%
Lucro Bruto Ajustado	**11,3**	**6,8**	**65,5%**
Margem Bruta Ajustada	**52,2%**	**50,9%**	**1,2%**
Despesas G&A	(2,5)	(1,4)	79,0%
Outras	(1,6)	(1,4)	8,9%
EBITDA Ajustado	**16,7**	**15,0**	**11,4%**
Margem Ebitda Ajustada	**77,1%**	**111,8%**	**-34,7%**
Resultado financeiro, líquido	(0,8)	(0,7)	5,3%
LAIR	3,4	3,3	4,9%
IR /CSLL	(1,0)	(0,9)	18,8%
Lucro Líquido	2,4	2,4	-0,1%
Lucro Líquido Ajustado	**9,0**	**9,7**	**-7,1%**
Margem Líquida Ajustada	**41,5%**	**72,2%**	**-30,7%**

Observações:
. Receita Bruta ajustada por: (i) aluguel 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)
. Lucro bruto do 1T13 ajustado por custo extraordinário (R$ 3,1 milhões)
. 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)

Incorporações

- Receita e custos sofreram queda em função da demora nos processos aprovativos para lançamentos

- Apesar da queda nas receitas obtivemos margens melhores no período

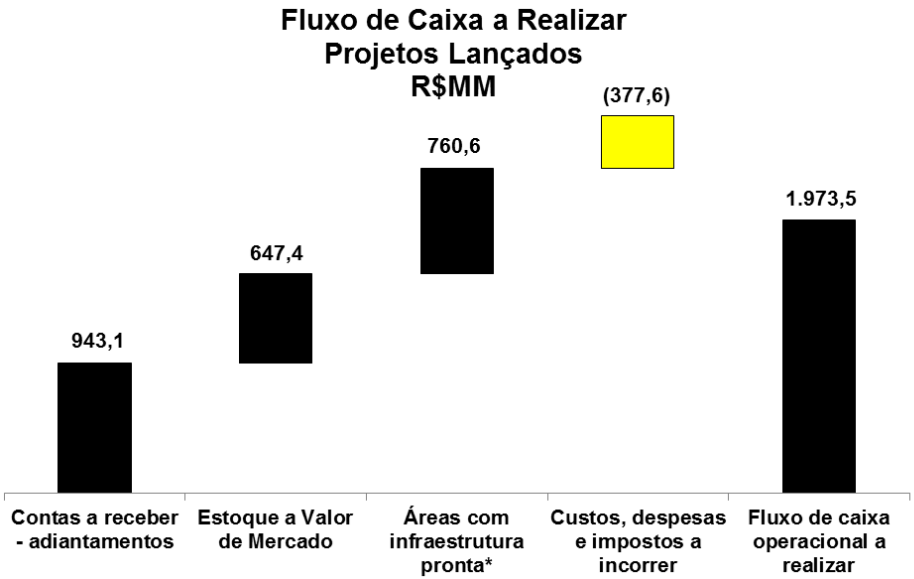
Incorporações R$ milhões	1T13	1T12	%
Receita Bruta	**126,4**	**192,5**	**-34,4%**
Impostos sobre receita	0,3	(6,5)	-104,8%
Receita Líquida	126,7	186,0	-31,9%
Custos Operacionais (CPV)	(61,1)	(102,9)	-40,6%
Lucro Bruto	**65,5**	**83,0**	**-21,1%**
Margem Bruta	**51,7%**	**44,6%**	**7,1%**
Despesas G&A	(10,9)	(14,3)	-23,8%
Outras	(13,1)	(1,9)	601,5%
Resultado operacional	41,5	66,8	-37,9%
EBITDA Ajustado	**57,5**	**72,9**	**-21,1%**
Margem Ebitda Ajustada	**45,4%**	**39,2%**	**6,2%**
Resultado financeiro, líquido	0,3	5,2	-95,0%
Lucro antes de Impostos	41,8	72,0	-42,0%
IR /CSLL	(2,3)	(5,5)	-59,0%
Lucro Líquido	39,5	66,5	-40,6%
Lucro Líquido Ajustado	**48,9**	**66,5**	**-26,4%**
Margem Líquida Ajustada	**38,6%**	**35,7%**	**2,9%**

Temos diversos lançamentos para fazer em breve, incluindo Fazenda Boa Vista, Bosque Cidade Jardim e Mena Barreto entre outros, o que deverá contribuir para o aumento na receita na área de incorporações

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$ 9,4 milhões)

Incorporações

- Fluxo caixa operacional a realizar de R$1,97bi
- Vendas contratadas de R$42 milhões no 1T13, se concentraram na Fazenda Boa Vista



Landbank (R$' milhões)	VGV	Valor Contábil / Aquisição
Fazenda Boa Vista	1.483	78
Parque Catarina (*)	7.520	52
Las Piedras Villas & Hotel Fasano	349	38
Horto Bela Vista	945	43
Parque Ponta Negra (Flat)	37	3
Bosque Cidade Jardim (*)	300	34
Townhouses	29	6
Mena Barreto	62	23
Total Terrenos	**10.634**	**278**

(*) O VGV poderá reduzir conforme decidirmos o mix de produtos dentro do empreendimentos (terrenos, casas, villas, etc), sem no entanto prejudicar a rentabilidade e geração de caixa esperadas do projeto. O VGV do Parque Catarina inclui o terreno do aeroporto.

Hotéis

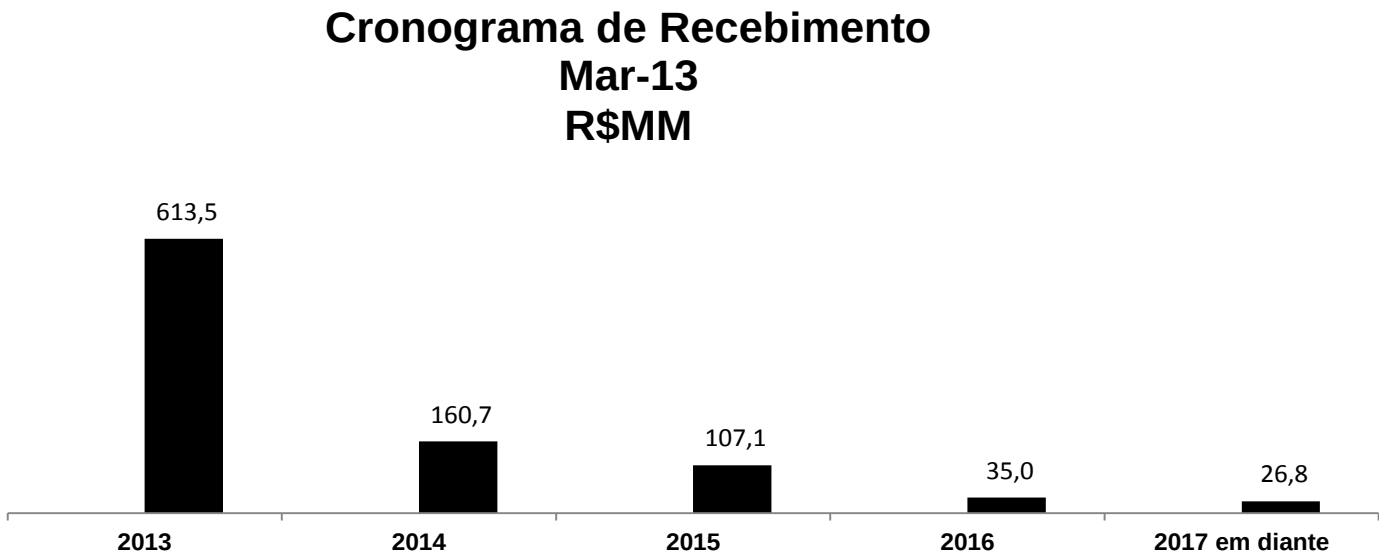
- A receita aumentou 33% devido à ocupação e resultados melhores nos hotéis em SP e RJ
- O aumento no CPV deve-se principalmente a ajustes não recorrentes
- A redução no lucro e na margem líquida deve-se ao aumento nos custos, em montante maior que o aumento na receita

Hotéis R$ milhões	1T13	1T12	%
Receita Bruta	**15,5**	**11,6**	**32,8%**
Impostos sobre receita	(0,7)	(0,5)	25,5%
Receita Líquida	14,8	11,1	33,1%
Custos Operacionais (CPV)	(12,1)	(7,1)	70,7%
Lucro Bruto	**2,7**	**4,0**	**-33,6%**
Margem Bruta	**18,0%**	**36,0%**	**-18,1%**
Despesas G&A	(2,0)	(1,8)	13,3%
Outras	0,4	0,5	-10,0%
EBITDA	**1,4**	**2,9**	**-51,8%**
Margem Ebitda	**9,3%**	**25,8%**	**-16,4%**
Resultado financeiro, líquido	(0,0)	0,0	
Lucro antes de Impostos	1,0	2,7	-61,7%
IR /CSLL	(0,0)	(0,1)	-15,7%
Lucro Líquido	**1,0**	**2,6**	**-61,1%**
Margem Líquida	**6,7%**	**23,0%**	**-16,3%**

Contas a receber de Imóveis

- Contas a receber de quase R$ 1 bilhão, concentradas principalmente em 2013

Total de Contas a receber com Venda de Imóveis (R$' milhões)	31/3/2013	31/12/2012
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)
Total de Contas a Receber on and off-balance	**943,1**	**971,5**

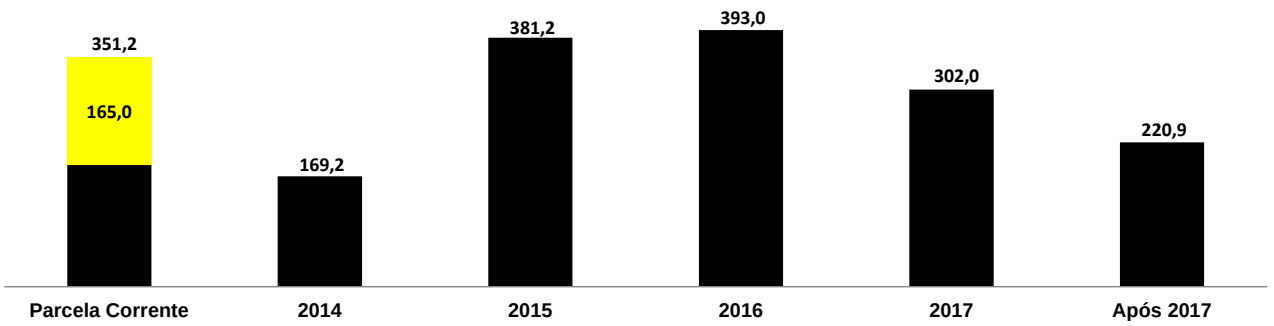


Endividamento

Modalidade (R$' milhões)	Juros Médios	31/3/2013	31/12/2012
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)
Total Dívida Bancária		(1.817,5)	(1.655,5)
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.

Endividamento: cronograma de vencimento
R$MM



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.

Após o encerramento do trimestre

- Inauguração do Shopping Metrô Tucuruvi em 18/Abril, que já aponta excelente performance de vendas (aproximadamente R$ 1.350/m^2/mês)
- Aprovação das fases 4 e 8 da Fazenda Boa Vista
- Distribuição de R$ 80 milhões em dividendos aos acionistas (pay-out de 47% do lucro e yield de aproximadamente 2,6%)
- Instalação do conselho fiscal

Shopping Metrô Tucuruvi inaugurado em 18/Abril

	#	%T
Lojas Inauguradas	177	95%
Em obras	5	3%
Vagas/Em neg.	4	2%
Total	**186**	**100%**

ABL inaugurado: 22.643 m²

Comentários de lojistas sobre as vendas:

Loja: âncora

"Vendas superaram em até 3x as previsões do grupo." "Temos a expectativa de será o maior da regional."

Loja: setor calçados

"Parabenizo a equipe do Shopping."
"Vendas superaram a expectativa. Sem duvida será um shopping vendedor"

Loja: setor alimentação

"Das 11 lojas da franquia em São Paulo, foi a maior venda em inaugurações e ficou entre as maiores vendas de todas as lojas (+100 – Brasil)."

Loja: setor alimentação

"Vendas foram além das expectativas para o primeiro dia."

Aeroporto Executivo Catarina

- Privado, com capacidade para vôos internacionais e exclusivo para aviação executiva
- Projeto inovador que desenvolveremos em fases
- Solução adequada para o cliente de altíssima renda, e reforça o apelo comercial e corporativo de todo o empreendimento

Imagem ilustrativa

- Ótima localização: permite rápido acesso à cidade de São Paulo
- Aeroporto dedicado e com pouco tráfego aéreo
- Terá FBOs (*fixed base operator*) e estrutura de apoio
- Capaz de receber jatos executivos maiores - pista de 2.490 m na fase madura, moderna torre de controle e sistema para pouso por instrumentos

Perspectivas para 2013

- Inaugurar o shopping ‘Ponta Negra’ em Manaus entre junho e julho, e o ‘Catarina Fashion Outlet’ no segundo semestre do ano

- Avaliamos a oportunidade de desenvolver mais um shopping ligado a uma estação de metrô, em São Paulo

- Iniciar as obras do aeroporto executivo Catarina

- Iniciar as obras dos projetos Reserva I e II, locação comercial para atividade educacional, em São Paulo, e edifício em Nova Iorque

- Lançamentos programados: (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

- Concluir a entrega de 9 das 11 torres lançadas no Horto Bela Vista, e o empreendimento Benedito Lapin

NAV

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

(1) Vide o detalhamento no release
(2) Refere- se ao landbank da Fazenda Boa Vista que já tem infra-estrutura realizada
(3) A tabela Terrenos (landbank) a valor contábil no release 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

Contatos RI

Eduardo S. Camara – VP e DRI
Marc Grossmann - Gerente
Juliana Freitas - Analista

Tel: 55 (11) 3702-JHSF
E-mail: ri@jhsf.com.br

www.jhsf.com.br/ri

Mena Barreto – imagem ilustrativa

Anexos

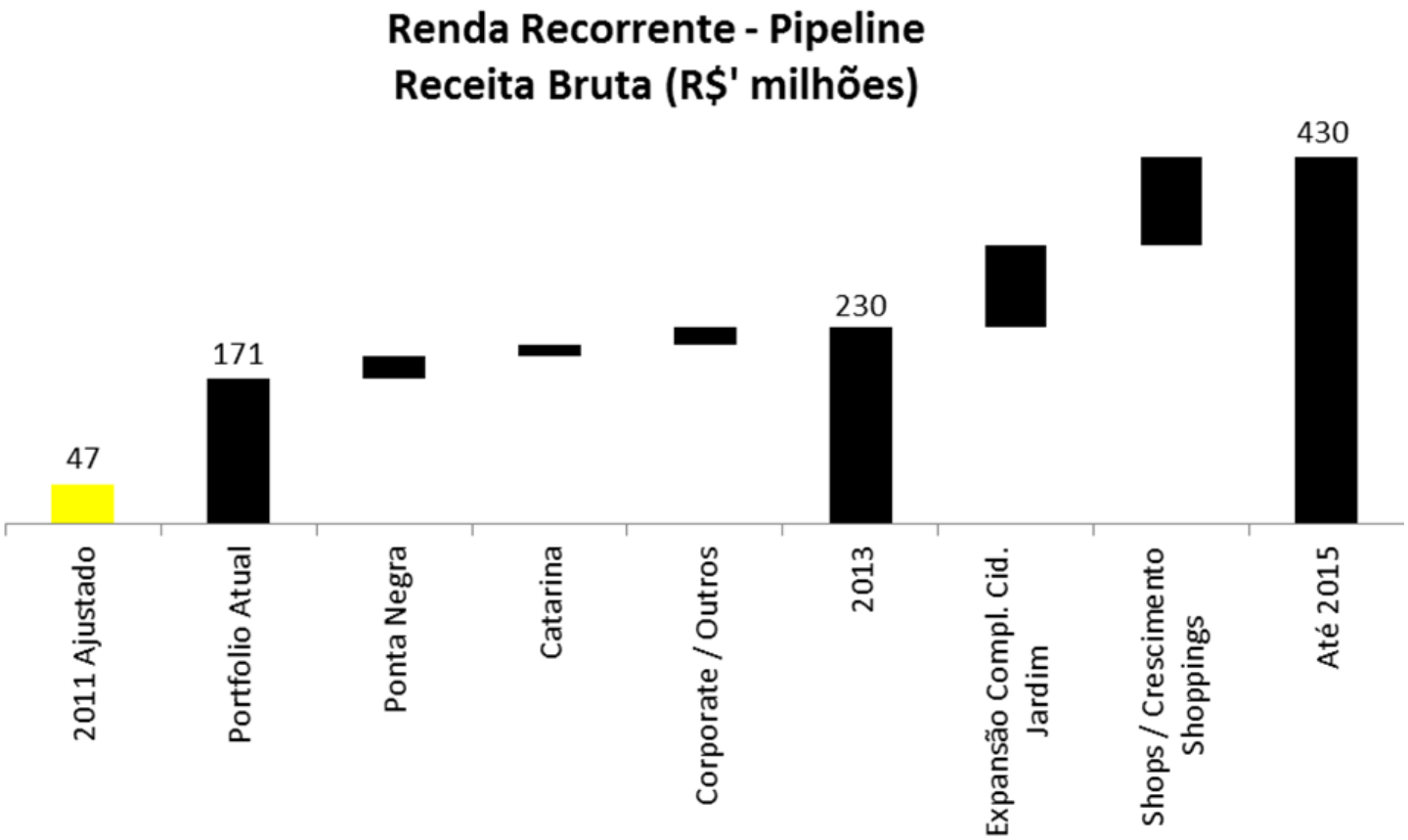
Demonstração Resumida Suplementar do Resultado Consolidado por Negócio
Primeiro Trimestre de 2013

Resultado Consolidado por Negócio 1T13 R$ milhões	Incorporações	Shoppings e Locações Comerciais[1]	Hotéis	Retail	Holding e Outros[2]	Consolidado
Receita Bruta Ajustada[3]	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)
Receita Líquida	**126,7**	**21,7**	**14,8**	**6,0**	**-**	**169,2**
Custos Operacionais (CPV)	(61,1)	(13,4)	(12,1)	(3,6)	-	(90,4)
Lucro Bruto	**65,5**	**8,3**	**2,7**	**2,4**	**-**	**78,8**
Margem Bruta	**52%**	**38%**	**18%**	**39%**	**-**	**47%**
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)
Resultado operacional	**41,5**	**4,2**	**1,1**	**(0,3)**	**(9,1)**	**37,3**
EBITDA Ajustado	**57,5**	**16,7**	**1,4**	**(0,1)**	**(11,9)**	**63,6**
Resultado financeiro, líquido	0,3	(0,8)	(0,0)	(0,2)	(9,1)	(9,8)
Lucro antes de Impostos	**41,8**	**3,4**	**1,0**	**(0,5)**	**(18,3)**	**27,5**
IR /CSLL	(2,3)	(1,0)	(0,0)	(0,1)	-	(3,5)
Lucro Líquido (Prejuízo)	**39,5**	**2,4**	**1,0**	**(0,6)**	**(18,3)**	**24,0**
Lucro Líquido Ajustado (Prejuízo)	**48,9**	**9,0**	**1,0**	**(0,6)**	**(22,9)**	**35,4**

(1) O EBITDA Ajustado e o Lucro Líquido Ajustado de Shoppings e Propriedades foi ajustado por juros capitalizados, que estão dentro dos Custos Operacionais (CPV), aluguel mínimo garantido e alocação de receitas e despesas na holding para efeito de análise do segmento de renda
(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)

Guidance - renda

1. Crescimento das receitas da divisão da renda recorrente



2. Divisão de renda recorrente será a maior da JHSF em 2015