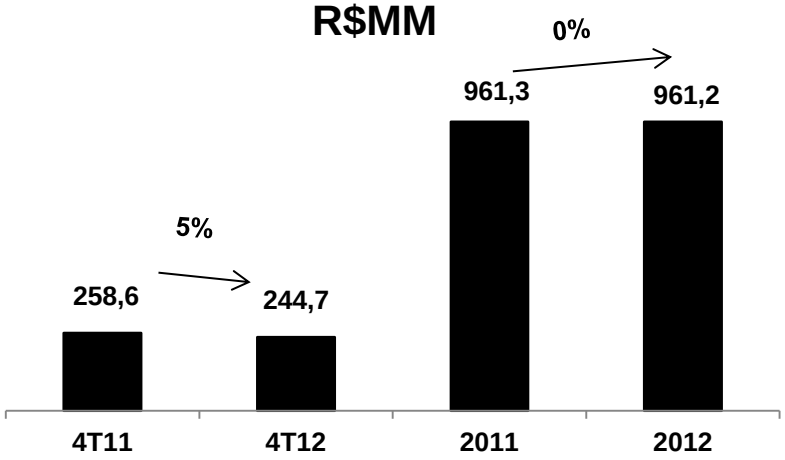
CIDADE
JARDIM

Destaques do ano

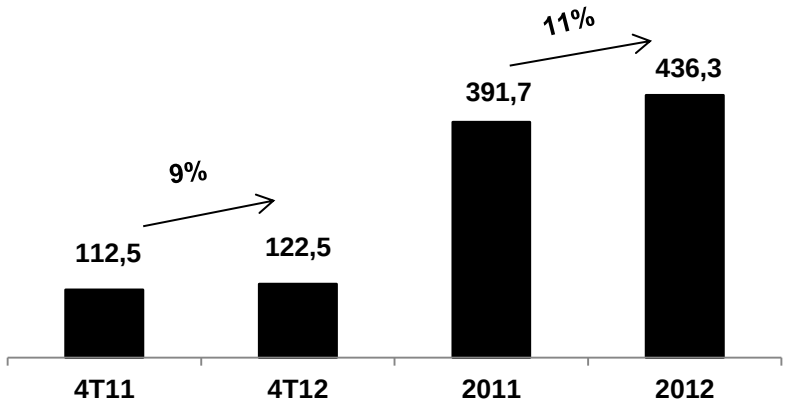
- **Resultados 2012**: margem bruta de 49% das receitas líquidas; margem EBITDA ajustada de 34%; lucro líquido de R$ 184 milhões; R$ 590 milhões em caixa e dívida líquida de 2,4 vezes o EBITDA do 4T12
- **NAV:** R$ 6,3 bilhões, ou R$ 14,54/ação, bastante superior à cotação de mercado; JHSF3 valorizou 57% no ano e a liquidez aumentou significativamente
- **Investimentos expressivos em obras**
  - **Renda:** shoppings Bela Vista, Tucuruvi, Ponta Negra, Catarina Fashion Outlet, expansão do Shopping Cidade Jardim
  - **Incorporações:** Praça Vila Nova, Benedito Lapin, Vitra
- **Inauguração do shopping Bela Vista** em julho/2012
- Aquisição de um **edifício em NY**
- **Lançamentos** de aproximadamente R$ 500 milhões de VGV e vendas do estoque de R$ 555 milhões
- **Entrega do edifício Praça Vila Nova**, em São Paulo, no 4T12
- Receitas com **hotéis Fasano e marcas de varejo** cresceram 12% e 37% respectivamente, vs. 2011
- Seguimos cuidando de perto, e com rigor, de todas as variáveis que impactam no prazo e custos das obras, ainda mantendo a reconhecida alta qualidade já característica no nosso produto final

Destaques do ano

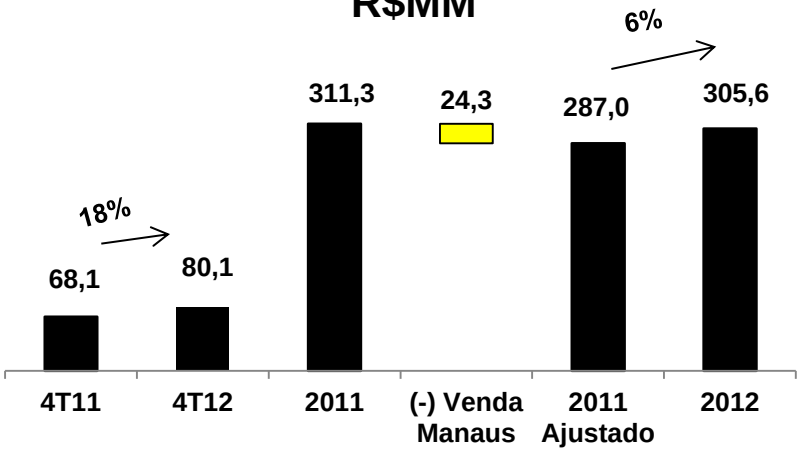
Receita Bruta Ajustada[1]
R$MM



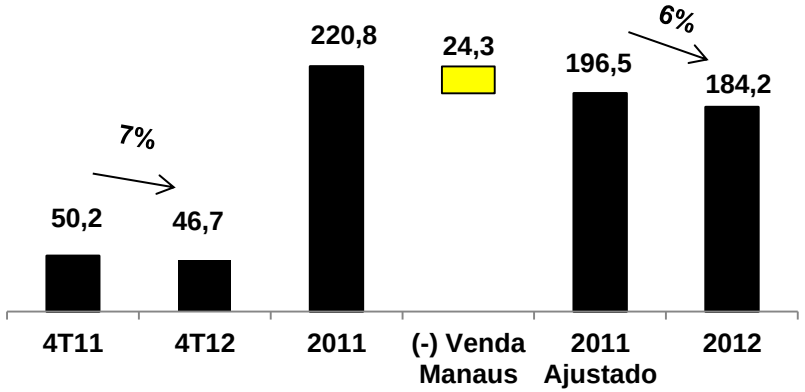
Lucro Bruto
R$MM



EBITDA Ajustado[2]
R$MM



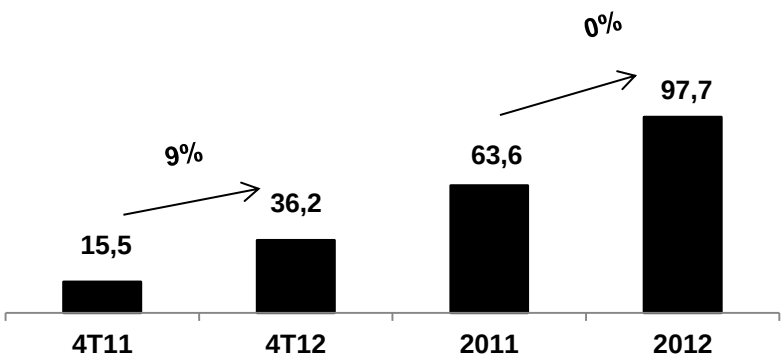
Lucro Líquido Ajustado[2]
R$MM



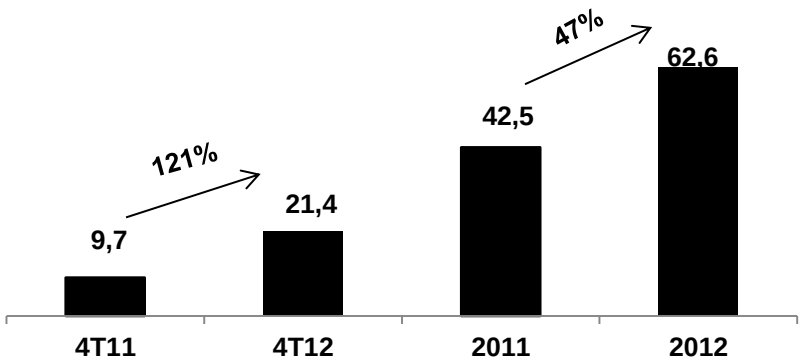
(1) Receita Bruta Ajustada inclui : (i) aluguel das nossas marcas de varejo; (ii) aluguel do escritório sede da JHSF (jan-ago/11); e (iii) resultado das locações no FII CSHG JHSF Prime Offices (total de R$ 5,8 milhões em 2011 e R$ 12,3 milhões em 2012)
(2) Evento não recorrente da parte residencial do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

Destaques do ano - renda

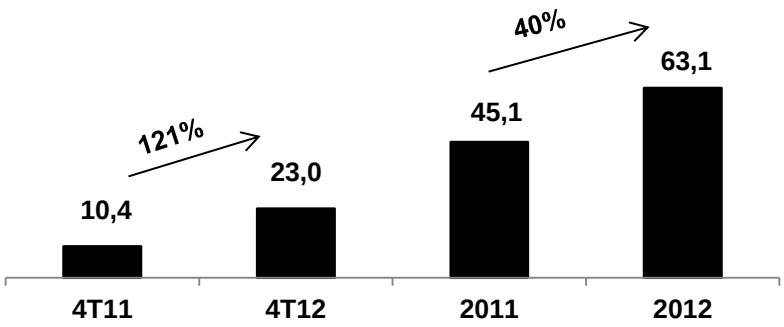
Receita Bruta Ajustada[1]
R$MM



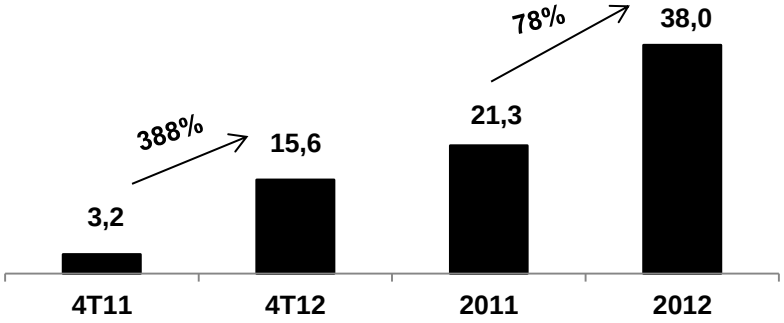
EBITDA Ajustado[2]
R$MM



NOI Ajustado[2]
RS MM



Lucro Líquido Ajustado[2]
RS MM

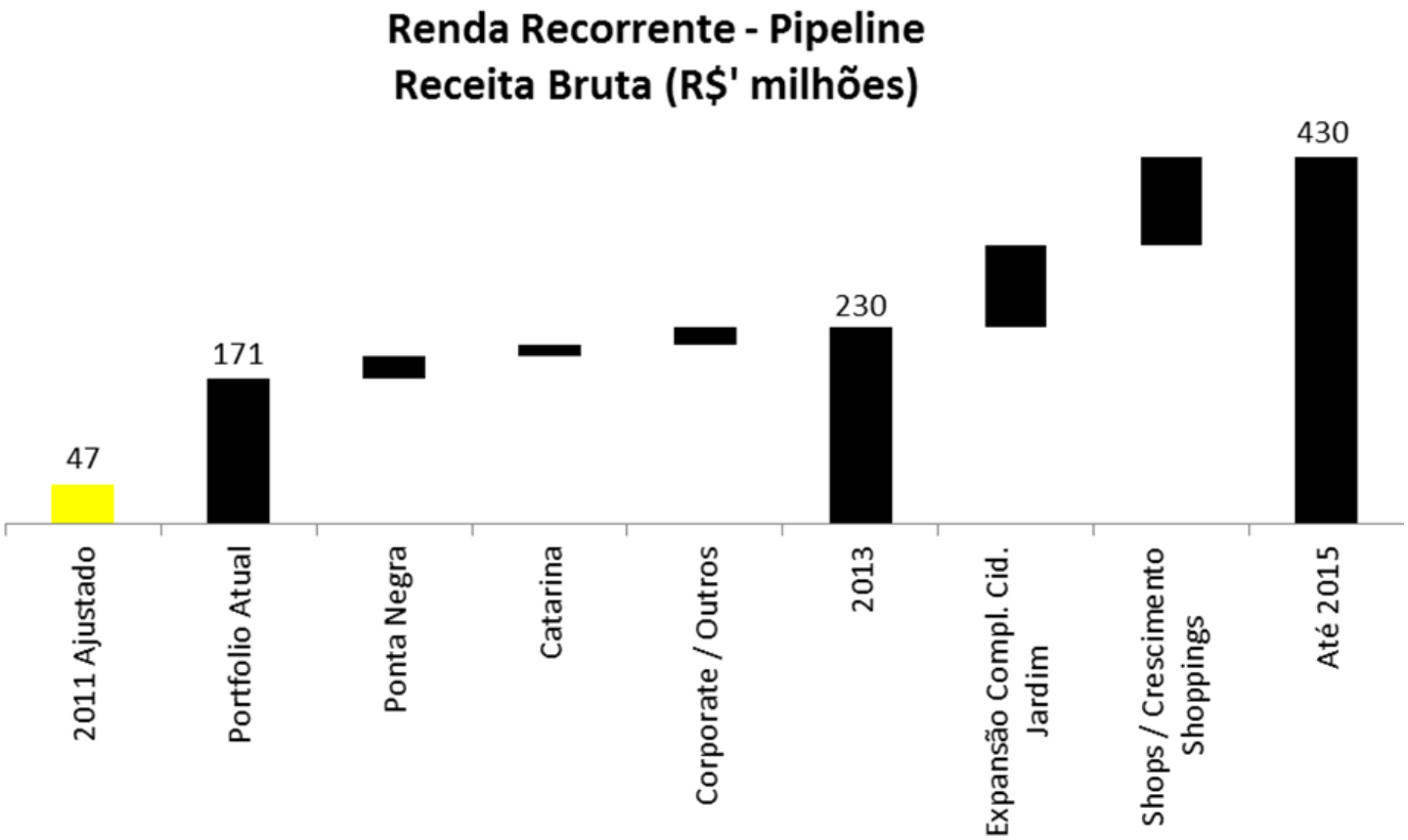


(1) Receita Bruta Ajustada inclui : (i) aluguel das nossas marcas de varejo; (ii) aluguel do escritório sede da JHSF (jan-ago/11); e (iii) resultado das locações no FII CSHG JHSF Prime Offices (total de R$ 5,8 milhões em 2011 e R$ 12,3 milhões em 2012)

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

Guidance - renda

1. Crescimento das receitas da divisão da renda recorrente



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

Destaques de renda

- As vendas totais do Shopping Cidade Jardim cresceram 18,5% no 4T12 vs. 4T11 e 15,2% em 2012 vs. 2011
- Inauguração de lojas importantes e exclusivas, como a primeira global store da Louis Vuitton na América Latina, Cartier e Valentino
- Inauguração do Shopping Bela Vista, em Salvador, em julho de 2012
- Aquisição de um edifício em Nova York
- Shopping Tucuruvi está pronto, somente aguardando as autorizações legais para abrir
- Edifícios Metropolitan e Platinum (FII) segue com excelente desempenho em ocupação e aluguel
- Administração do Shopping Pátio Higienópolis

Shopping Cidade Jardim

Shopping Bela Vista

Shopping Metrô Tucuruvi

Empreendimentos a inaugurar

Shopping Ponta Negra
(Manaus - AM)

ABL: 46.479 m² – 80% JHSF
NOI: R$61MM **1S13**

Catarina Fashion Outlet Shopping
(Parque Catarina - SP)

ABL: 24.604 m² – 100% JHSF
NOI: R$22MM **1S13**

Cidade Jardim Shops
(São Paulo - SP)

ABL: 5.245 m² – 100% JHSF
NOI: R$12MM **2S14**

(i) Expansão no Complexo Cidade Jardim - Reservas I e II

(ii) Locação Comercial para atividade educacional, em São Paulo

(iii) Edifício em Nova Iorque

Aeroporto Executivo Catarina

- Aeroporto privado e exclusivo para aviação executiva
- Desenvolvimento em fases
- Estratégia: solução adequada para o cliente de altíssima renda com o objetivo de ter todos os requisitos para vôos internacionais

Imagem ilustrativa

- Já recebemos as aprovações aeroportuárias iniciais, e aguardamos a licença ambiental para iniciar os trabalhos de terraplenagem
- Estrutura de financiamento: capital próprio, mais investidores, mais financiamento à infra-estrutura
- O potencial de geração de renda recorrente deste projeto ainda não está contemplado no nosso *guidance*

Destaques de incorporações

- Vendas Contratadas subiram 24% em 2012 vs. 2011 e Estoque a valor de mercado era de R$ 687,5mm ao final do ano
- Margem bruta de 54,9% no 4T12 e 48,4% em 2012
- Fluxo de caixa operacional a realizar de R$ 1,96 bi
- Lançamentos de R$ 496mm de VGV em 2012 (+7% vs. 2011)
- Prêmio “A Incorporadora do Ano” pela PINE/Núcleo de Real Estate da Poli/USP
- Eleita a melhor empresa do Brasil no setor imóveis na edição 2012 do anuário Época Negócios 360º

Residência Cidade Jardim

Projetos lançados e landbank

Projetos em Dezembro/2012 (R$ milhões)	Lançamentos	Land Bank	Total
Parque Cidade Jardim	919		919
Cidade Jardim Corporate Center	851		851
Fazenda Boa Vista	1.388	1.483	2.871
Horto Bela Vista	634	945	1.579
Praça Vila Nova	248		248
Benedito Lapin	78		78
Vitra	120		120
Las Piedras Villas & Hotel Fasano	104	344	449
Parque Catarina	190	7.520	7.710
Parque Ponta Negra (Flat)		37	37
Bosque Cidade Jardim		300	300
Residência Cidade Jardim	204		204
Mena Barreto	55		55
Total Terrenos - Projetos de Incorporações	**4.792**	**10.629**	**15.421**

Destaques de Hotéis e Varejo

Hotel Fasano – São Paulo

Hotel Fasano – Rio de Janeiro

Hotéis

- Crescimento de 12% no ano vs. 2011
- 2 novos hotéis Fasano (obras e ativos de terceiros)

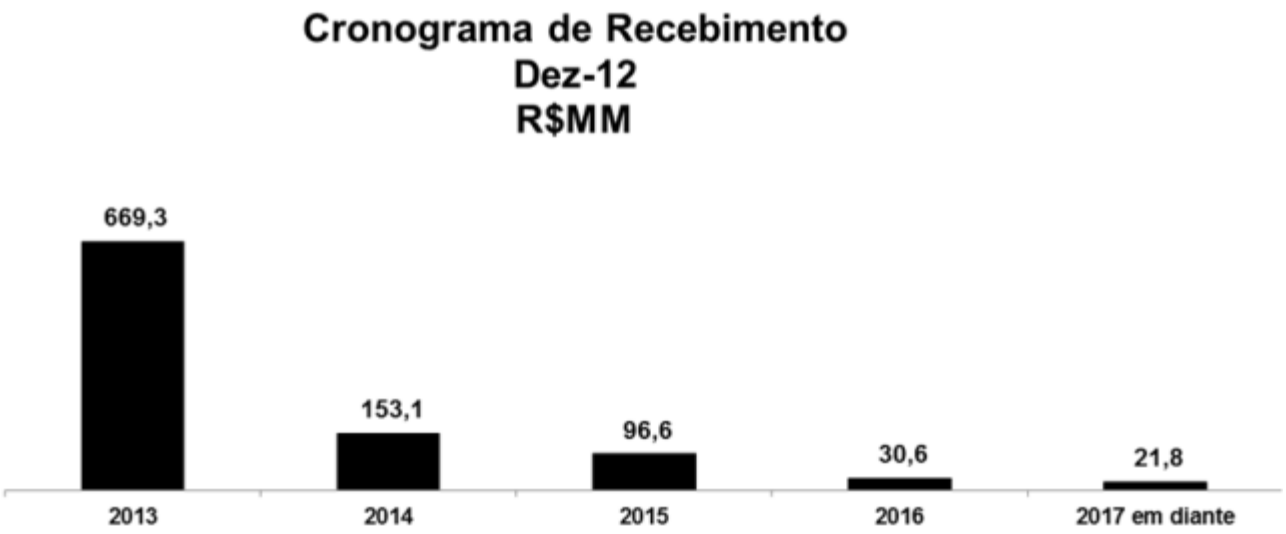
Varejo

- Aumento de 37% na receita da Companhia neste segmento
- Agora são 5 marcas de luxo que a JHSF reapresenta no Brasil; JV Valentino e Red Valentino passaram a fazer parte de nosso portfólio

Contas a receber de Imóveis

- Contas a receber de quase R$ 1 bilhão, concentradas principalmente em 2013 e 2014

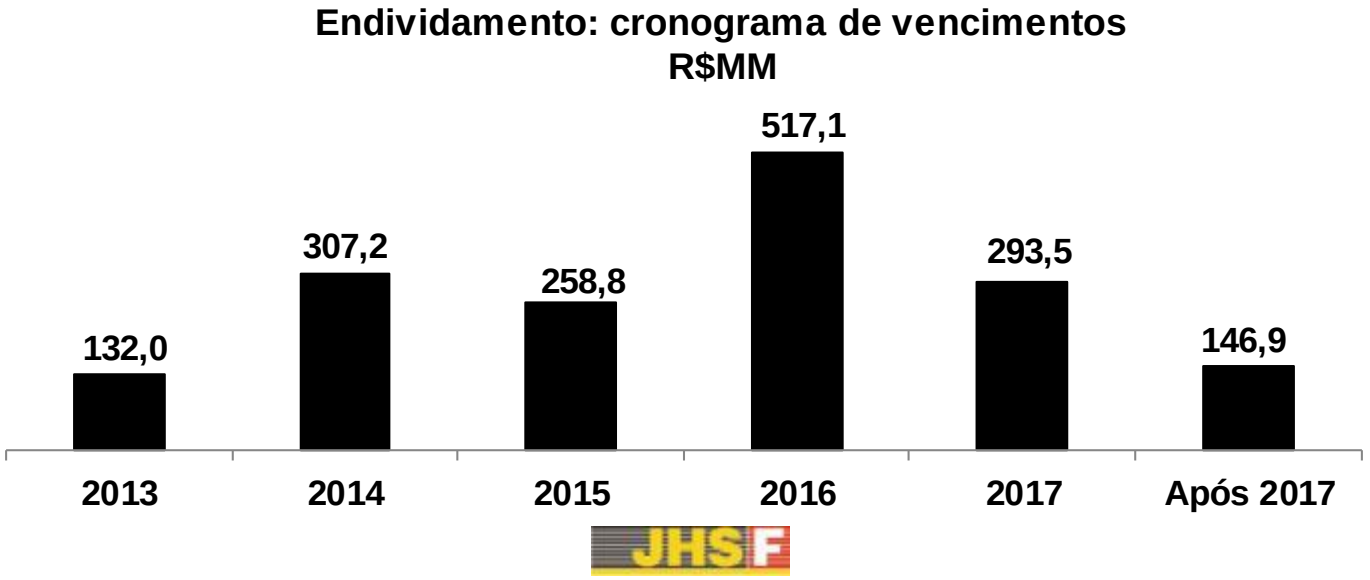
Total de Contas a receber com Venda de Imóveis (R$' milhões)	31/12/2012
Contas a Receber Reconhecidas (Balanço Patrimonial)	654,3
Contas a Receber a Serem Apropriadas (off-balance, backlog)	349,0
Adiantamento de Clientes (Balanço Patrimonial)	(31,8)
Total de Contas a Receber on and off-balance	**971,5**



Endividamento

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

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



NAV

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

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

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

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

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

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

Residência Cidade Jardim – imagem ilustrativa

Anexos

Nossas prioridades e estratégia

1. Implementação prudente de nossa estratégia de crescimento em renda recorrente
2. Manutenção do nível de atividade em incorporação
3. Disciplina Financeira e Operacional em linha com nosso modelo de gestão
4. Manter Estrutura de Capital Conservadora e Apta a Financiar Crescimento e Execução

Receita Renda Recorrente
2013: R$230MM
2015: R$430MM

Lançamentos Incorporação
R$1 bilhão / ano na média de longo prazo

Caixa: R$ 587MM
Contas a receber: R$1,0 bilhão (valor presente)

Incorporações

Lançamentos de R$4,8 bilhões desde 2007

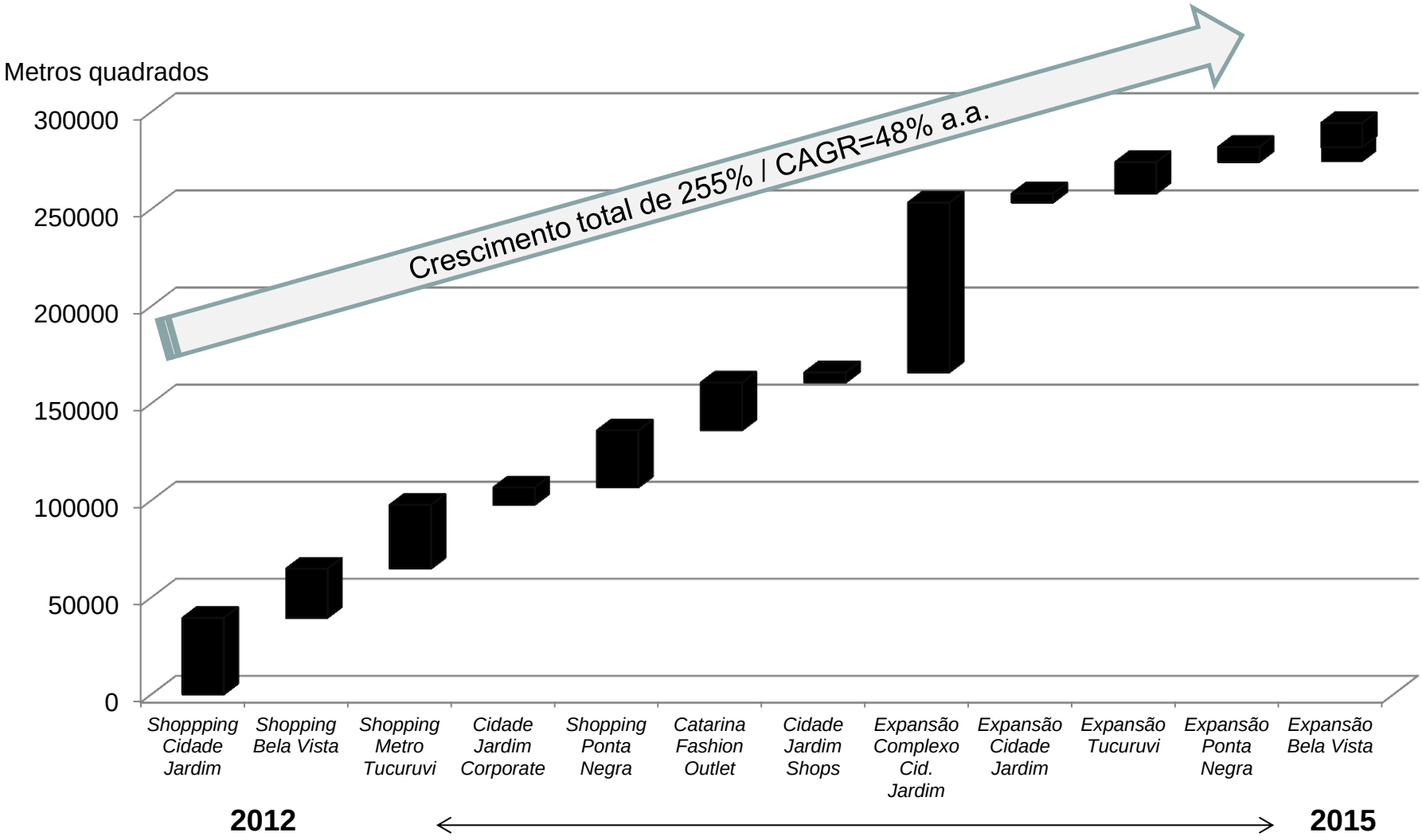
Parque Cidade Jardim

Fazenda Boa Vista

Horto Bela Vista

Praça Vila Nova

Vitra

Residência Cidade Jardim

Forte crescimento de ABL em renda recorrente