

Destaques do 2º Trimestre

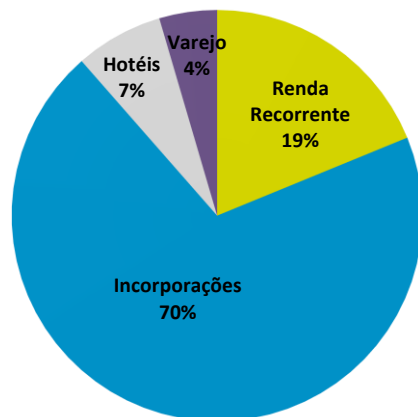
- Inauguração do Shopping Metrô Tucuruvi (18/Abr)
- Excelente desempenho na comercialização de Shoppings: 100% no Cidade Jardim, 98% no Metrô Tucuruvi, 94% no Ponta Negra e 85% no Catarina Fashion Outlet
- Lançamento das fases 4 e 8 da Fazenda Boa Vista em junho (VGV R\$ 298 milhões)
- Resultados refletem a transição do foco estratégico para a divisão de Renda Recorrente
 - ▶ Receita Bruta de R\$ 199 MM no 2T13. Renda Recorrente representa 19% e cresceu 117% vs. 2T12
 - ▶ Aumento da Margem Bruta para 49% contra 43% no 2T12
 - ▶ Despesas G&A caíram 13% no 2T13 vs. 2T12
 - ▶ Ebitda ajustado de R\$ 73 MM (39% de margem) cresceu 4,5% vs. 2T12, com R\$ 70 MM (31% de margem)
 - ▶ Lucro Líquido Ajustado de R\$ 37 MM (20% de margem contra 16% em 2T12)
 - ▶ Dívida líquida ajustada R\$938 MM e redução do ratio para 3,2x EBITDA nos últimos 12 meses
- Distribuição de R\$ 80 milhões em dividendos em maio (R\$ 0,18554/ação - pay-out 47%)
- Instalação do conselho fiscal

Eventos recentes após o encerramento do trimestre

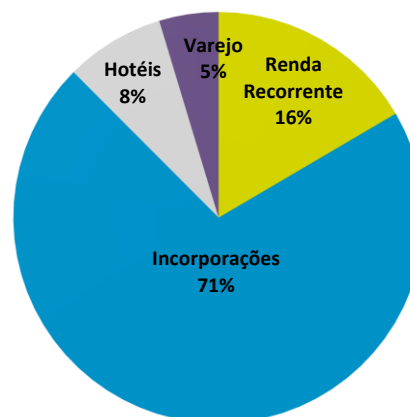
- Lançamento do Cidade Jardim Townhouses e Mena Barreto 423 em julho (VGV R\$ 96 milhões)
- Captação de R\$ 125 milhões do FII JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital em julho
- Inauguração do Shopping Ponta Negra (8/Ago)
- Novas inaugurações no Shopping Metrô Tucuruvi em agosto , com destaque para o cinema e piso plataforma → 10.300 m² de ABL adicional.
- Assinatura do plano de outorga do Aeroporto Executivo Catarina – NAESP pelo Ministro da Secretaria de Aviação Civil (13/Ago)

Receita e EBITDA por seguimento

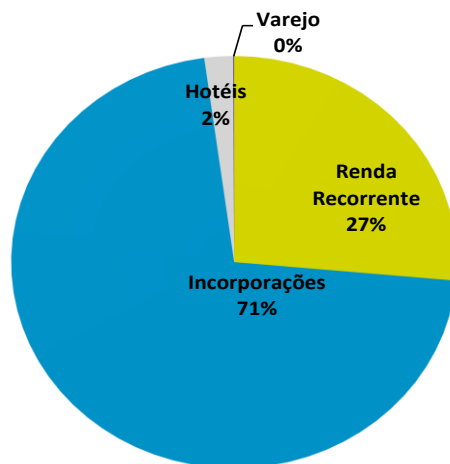
Receita Bruta - 2T13



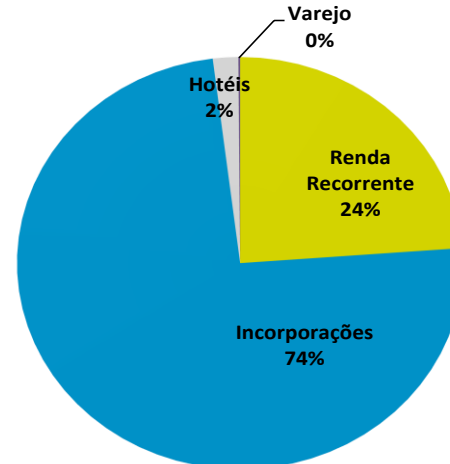
Receita Bruta - 1S13



EBITDA Ajustado - 2T13

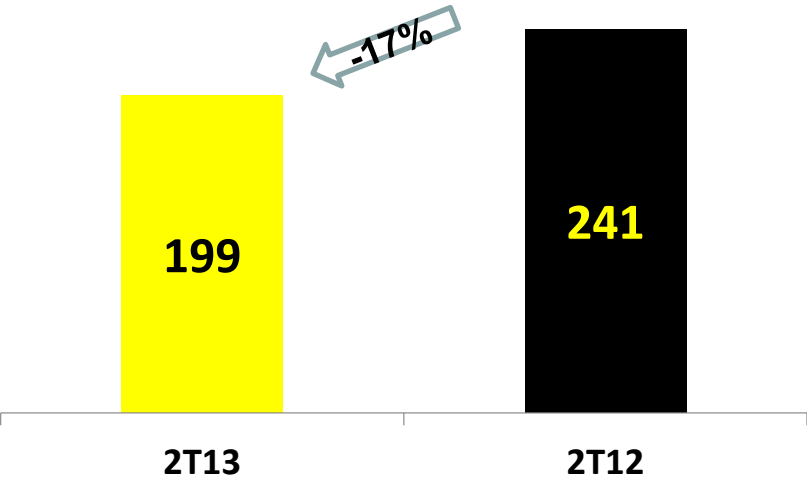


EBITDA Ajustado - 1S13

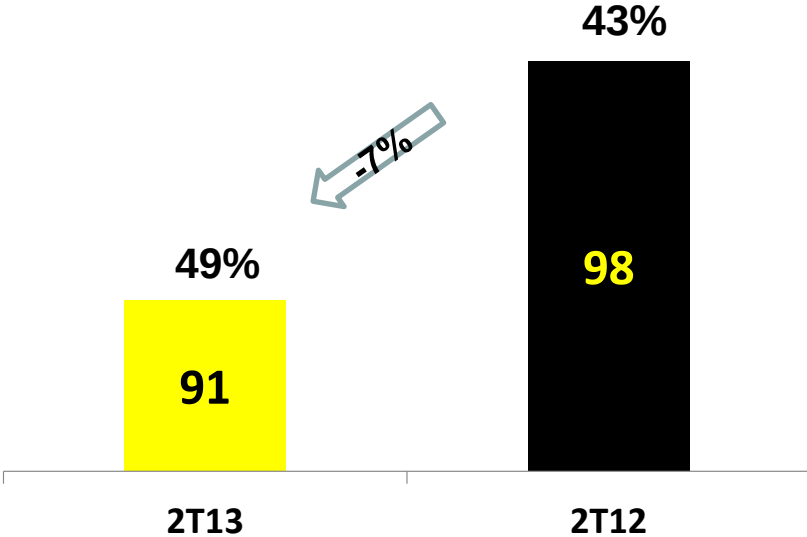


Destaques Financeiros do Trimestre

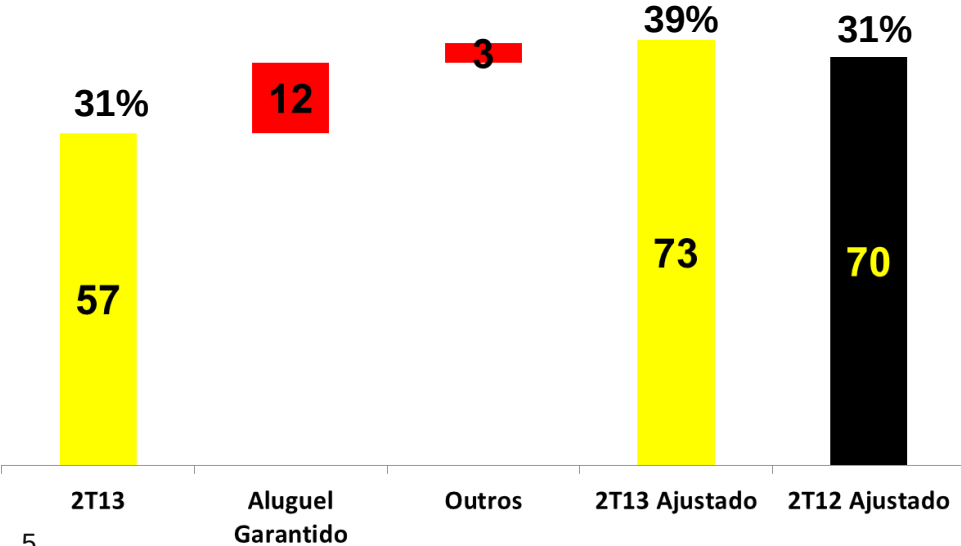
Receita Bruta R\$ MM



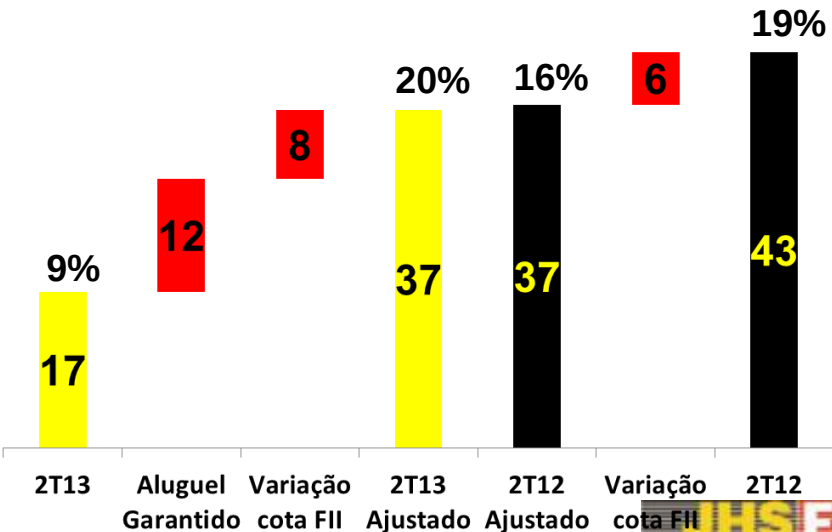
Lucro Bruto R\$ MM e Margem Bruta



EBITDA R\$ MM e Margem



Lucro Líquido R\$ MM e Margem Líquida

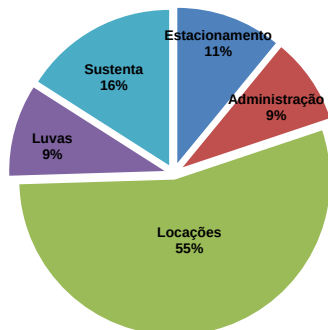


Resultados - Divisão Renda Recorrente

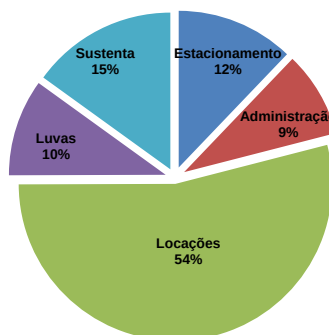
Renda R\$ milhões	2T13	2T12	%	1S13	1S12	%
Receita Bruta	37,4	17,3	117%	61,9	32,5	90%
Lucro Bruto	17,0	9,3	83%	25,2	16,1	57%
Margem Bruta	51%	61%	-10 pp	46%	56%	-11 pp
EBITDA	20,8	11,3	85%	30,8	19,0	62%
Margem EBITDA	62%	74%	-12 pp	56%	66%	-11 pp
Lucro Líquido	10,6	5,0	109%	12,4	7,4	67%
Margem Líquida	32%	33%	-2 pp	22%	26%	-3 pp

- Aumento substancial de receita, EBITDA e lucro líquido no 2T13 vs. 2T12
- Demais atividades com margens menores reduziram a margem bruta do período.

Receita Shoppings + Sustenta 2T13
R\$ 35,1 milhões



Receita Shoppings + Sustenta 1S13
R\$ 57,4 milhões



2T13

- Receita bruta de R\$ 30 milhões
- EBITDA de R\$ 21 milhões com 77% de Margem
- FFO de R\$ 18 milhões com 67% de margem

Projetos de renda Recorrente

Renda Recorrente	Localização	% JHSF	ABL Total	ABL Própria	% Locado	Prestação de Serviços	NOI Recorrente JHSF (R\$' milhões)
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	100%	39.060	39.060	100%	A/E/Sustenta	62,3
Shopping Bela Vista	Salvador- BA	51%	51.229	26.127	95%	A/Sustenta	24,1
Shopping Metrô Tucuruvi	São Paulo - SP	100%	32.793	32.793	98%	A/E/Sustenta	52,0
Shopping Ponta Negra	Manaus- AM	80%	36.532	29.225	94%	A/E/Sustenta	37,6
em Operação			159.614	127.205			176,0
Catarina Fashion Outlet	São Roque- SP	100%	20.484	20.484	85%	A/E/Sustenta	19,9
em Desenvolvimento			20.484	20.484			19,9
Cidade Jardim Shops	São Paulo - SP	100%	5.000	5.000			14,2
Expansão Cidade Jardim	São Paulo - SP	100%	1.965	1.965			7,3
Expansão Bela Vista	Salvador- BA	51%	22.310	11.378			13,2
Expansão Metrô Tucuruvi	São Paulo - SP	100%	14.048	14.048			21,0
Expansão Ponta Negra	Manaus- AM	80%	9.704	7.763			8,5
Reserva I	São Paulo - SP	100%	26.000	26.000			31,5
Reserva II	São Paulo - SP	100%	64.000	64.000			99,8
Build-to-Suit Educacional	São Paulo - SP	100%	30.000	30.000			25,1
Novo Shopping de Metrô	São Paulo - SP	100%	7.203	7.203			8,1
Edifício NY (*)	Nova York - EUA	100%	-	-			-
em Projeto			180.230	167.357			228,6
			360.327	315.046			424,6

OBS: A: Administração do Shopping; E: Estacionamento; Sustenta: Comercialização de energia e/ou serviços de telecomunicações

(*) Edifício NY: projeto sendo definido

Teremos 5 shoppings operando ao final de 2013, com
147.689 m2 de ABL Própria

Shopping Metrô Tucuruvi



Shopping Metrô Tucuruvi	
ABL Total	32.793
ABL Própria	32.793
Quantidade de Lojas	236
Quantidade de Vagas de Estacionamento	1.708

- Inaugurado em 18 de abril com resultados acima de nossa expectativa (em 74 dias de operação):
 - Vendas de R\$ 56,4 milhões no 2T13
 - Receita com locação, estacionamento, administração e outros serviços de R\$ 11,6 milhões no 2T13
 - Potencial de incremento, considerando que apenas 22.291 m2 do total de 32.793 m2 do shopping estavam em operação no final de junho.
- Grande fluxo de pessoas – cerca de 40-50 mil/dia – e os lojistas mostram-se satisfeitos com as vendas, conforme verificamos através de pesquisa.
- Aumento de fluxo e receitas com abertura das 6 Salas de cinema (Cinemark) e piso plataforma recentemente (+10.300m²)

Shopping Ponta Negra inaugurado em 8/Agosto



Shopping Ponta Negra	
ABL Total	36.532
ABL Própria	29.225
Quantidade de Lojas	190
Quantidade de Vagas de Estacionamento	1.936

ABL inaugurado: 23.023 m²

Comentários de lojistas sobre as vendas:

Loja: Riachuelo

“Vendemos em 3 dias mais de 22.000 peças, resultado excelente para início de operação. O movimento do Shopping foi excelente e as vendas acompanharam essa linha.”

Loja: Samsung

“A loja se manteve absolutamente cheia durante todos os dias, as vendas foram 3 vezes superiores as outras operações que temos na cidade. Foi a melhor inauguração de lojas que já tivemos.”

Loja: Cinépolis

“A inauguração do Cinépolis Ponta Negra foi uma grata surpresa para a Cinépolis Brasil. A inauguração é sempre um termômetro do impacto esperado para a semana inteira. Parabéns para JHSF por esta realização, o Shopping Ponta Negra é excelente empreendimento”

Loja: Cachaçaria do Dedé

“O restaurante se manteve cheio todos os dias tanto para almoço, quanto para o período de jantar/Happy Hour. As vendas foram ótimas e a operação fluiu muito bem. O público foi de fato qualificado e o ticket médio ficou cerca de 70% acima do registrado nas nossas outras operações.”

Resultados Divisão Incorporações

Incorporações						
R\$ milhões	2T13	2T12	%	1S13	1S12	%
Receita Bruta	138,7	199,8	-31%	265,1	392,3	-32%
Lucro Bruto	68,4	82,7	-17%	133,9	165,7	-19%
Margem Bruta	51%	43%	8 pp	51%	44%	7 pp
EBITDA Ajustado	64,5	68,1	-5%	124,9	141,0	-11%
Margem EBITDA Ajustado	48%	35%	12 pp	48%	37%	10 pp
Lucro Líquido	45,5	58,4	-22%	90,2	124,9	-28%
Margem Líquida	34%	30%	3 pp	35%	33%	1 pp

- As receitas atingiram R\$ 139 milhões no 2T13 e refletem principalmente o aumento nas vendas na Fazenda Boa Vista e variação do POC menor vs. 2012.
- Margens brutas melhoraram significativamente e alcançaram 51% no 2T13 e 1S13 devido a mudança de mix de produtos.
- No final do 2T13 lançamos novas fases da Fazenda Boa Vista, com VGV de R\$ 298 milhões.
- Ao final de junho ainda tínhamos R\$ 235,3 milhões de vendas contratadas para reconhecer na receita de acordo com o POC.
- EBITDA ajustado exclui despesa não recorrente de R\$ 12,2 milhões no trimestre com aluguel garantido no CJ Corporate Center.

Novos Lançamentos de incorporações



Mena Barreto 423 – Imagem Ilustrativa

- **Mena Barreto 423** – VGV de R\$ 67 milhões, lançado em julho/13
- **Cidade Jardim Town Houses** – VGV de R\$ 29 milhões, lançado em julho/13
- **Bosque Cidade Jardim**– VGV de R\$ 165 milhões, projeto aprovado



Cidade Jardim Town Houses – Imagem Ilustrativa



Bosque Cidade Jardim – Imagem Ilustrativa

Resultados - Divisão Hotéis

Hotéis R\$ milhões	2T12			1S12		
	2T13	proforma	%	1S13	proforma	%
Receita Bruta	13,8	13,0	6%	29,2	27,0	8%
Lucro Bruto	3,0	2,1	48%	5,9	6,1	-3%
Margem Bruta	24%	17%	7 pp	21%	24%	-3 pp
EBITDA	0,2	0,1	81%	3,4	1,9	82%
Margem EBITDA	17%	1%	17 pp	12%	7%	5 pp
Lucro Líquido	0,4	(0,6)	n.a.	0,7	1,0	-33%
Margem Líquida	3%	-5%	8 pp	2%	4%	-1 pp
Ajuste Las Piedras						
EBITDA Ajustado	3,3	1,0	230%	4,5	1,9	137%
Margem EBITDA Ajustado	26%	8%	18 pp	16%	7%	9 pp
Lucro Líquido Ajustado	2,3	0,3	667%	2,9	1,0	190%
Margem Líquida Ajustada	18%	2%	15 pp	11%	4%	7 pp

- A receita cresceu devido principalmente ao aumento da ocupação e diárias médias
- Seguimos apresentando duas das maiores receitas por quarto disponível (RevPar) do Brasil nos nossos hotéis de SP e RJ: média de R\$ 1.159, com taxa de ocupação superior a 80%
- Hotel Fasano na Fazenda Boa Vista com RevPar que cresceu 15,5% vs. 2T12, e ocupação próxima a 100% nos finais de semana. Inauguramos neste trimestre o Spa Fazenda Boa Vista - projetado pelo arquiteto Isay Weinfield.
- O Hotel de Punta del Este, segue estabelecendo-se como o melhor da cidade, mas a sazonalidade impactou a ocupação e Revpar no trimestre.

Resultados - Divisão Retail

Varejo R\$ milhões	2T12			1S12		
	2T13	proforma	%	1S13	proforma	%
Receita Bruta	9,0	9,5	-5%	17,5	22,8	-23%
Lucro Bruto	2,7	3,4	-19%	5,1	7,0	-27%
Margem Bruta	42%	49%	-7 pp	41%	42%	-1 pp
EBITDA	0,2	1,2	-81%	0,1	0,8	-91%
Margem EBITDA	4%	17%	-14 pp	1%	5%	-4 pp
Lucro Líquido	(0,4)	0,6	n.a.	(1,0)	0,0	n.a.
Margem Líquida	-6%	8%	-15 pp	-8%	0%	-8 pp

- Verificamos aumento de 5% nas vendas da marca Hermès e crescimento de 10% no ticket médio de compras
- A marca Pucci apresentou crescimento no 1T13 (10% vs. 1T12), queda no 2T13 (11% vs. 2T12) devido ao cronograma de embarques, e já contabiliza crescimento no mês de Julho de 36%, e 2% no acumulado do ano.
- Atraso no processo de envio de mercadorias da marca Jimmy Choo impactou as vendas no trimestre resultando em diminuição da receita líquida em 6% no período.
- Start up da marca Valentino com impacto negativo de R\$ 416 K no semestre

Catarina Aeroporto Executivo - NAESP

- A exemplo das grandes capitais globais, São Paulo terá seu primeiro aeroporto de aviação executiva internacional.
- Operação similar à de Farnborough, na Inglaterra, e Teterboro, em Nova York - o Brasil ainda não tem um aeroporto com este perfil.
- O NAESP será desenvolvido em etapas, com fase pré-operacional em 2014 e início da operação efetiva em 2015 com pista de 1.940 metros, moderna torre de controle e terminal de aviação geral. Nas fases seguintes prevê expansão da pista e da área para pátios e hangares
- Estudo de viabilidade técnica/econômica realizado pela Aiport Consulting Vienna, estudo de engenharia pela Ramboll e arquitetura pela 3D Reid. Empresas europeias com vasta experiência em desenvolvimento de projetos para aeroportos.
- Receita do empreendimento virá da locação de áreas e hangares, venda de combustível e operação aeroportuária.
- Já temos as aprovações iniciais da ANAC, DECEA e o plano de outorga da Secretaria de Aviação Civil



Imagem ilustrativa

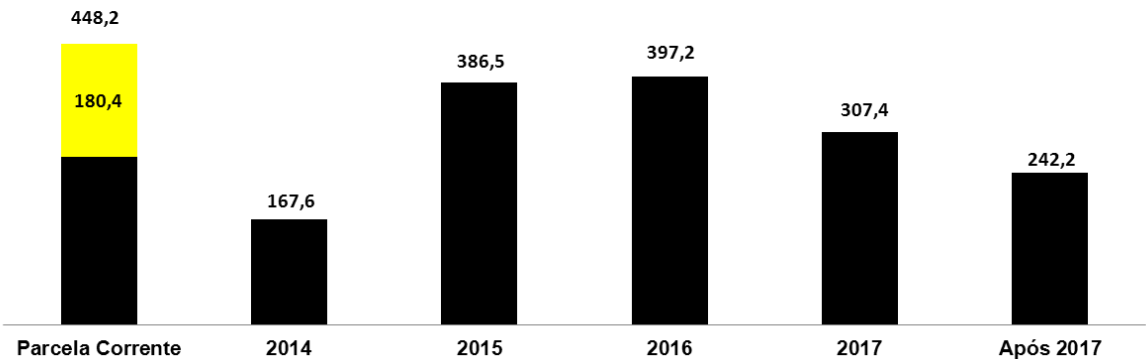
Catarina Aeroporto Executivo - NAESP

- Os principais diferenciais do Aeroporto Executivo Catarina em relação a outros aeroportos são:
 - Ótima localização: permite rápido acesso à cidade de São Paulo, por carro ou helicóptero
 - Aeroporto dedicado, facilidade para pousos e decolagens; operação mais rápida; (vs. dificuldades em outros aeroportos não dedicados e saturados)
 - Com capacidade para vôos internacionais sem escalas: praticidade e economia de tempo (vs. fazer paradas)
 - Será o maior Operador de Base Fixa (FBO) e o maior aeroporto de manutenção (MRO) no Brasil com completa infraestrutura para apoio aos passageiros e tripulantes
 - Capaz de receber jatos executivos maiores - pista de 2.470 metros na fase madura, moderna torre de controle e sistema para pouso por instrumentos

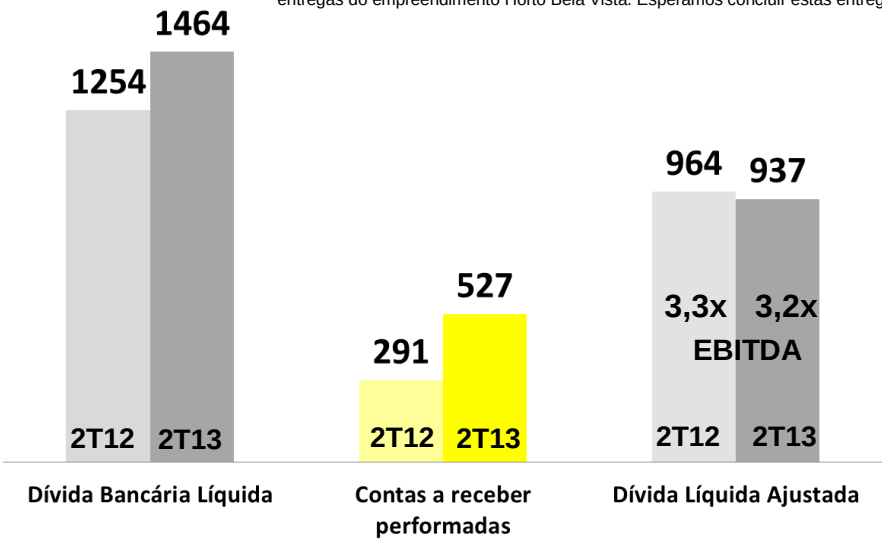


Endividamento

Endividamento: cronograma de vencimento
R\$MM



OBS: Parcela Corrente inclui R\$180,4 milhões referentes ao financiamento à produção que serão quitados com o pagamento dos repasses nas entregas do empreendimento Horto Bela Vista. Esperamos concluir estas entregas até o final do segundo semestre de 2013



Principais investimentos no 2T13

	R\$ MM
Dividendos	80
Horto Bela Vista	34
Faz Boa Vista fases Futuras	12
Shopping Ponta Negra	30
Catarina Fashion Outlet	17
Expansões Shoppings	16
Shopping Metro Tucuruvi	12
Novos desenvolvimentos	8
TOTAL	209

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 melhoria destes índices.

Prioridades para 2S13

- Iniciar a terraplenagem e construção do Catarina Aeroporto Executivo – NAESP
- Inaugurar o Catarina Fashion Outlet no 4T13
- Avançar com as expansões dos shoppings em operação
- Em análise a oportunidade de desenvolvimento de mais um shopping ligado a uma estação de metrô em São Paulo
- Iniciar as obras dos projetos Reserva I e II, locação comercial para atividade educacional em São Paulo e edifício em Nova Iorque
- Lançamento do empreendimento Bosque Cidade Jardim com VGV de R\$ 165 milhões
- Concluir a entrega de 9 das 11 torres lançadas no Horto Bela Vista

E Perspectivas

1. Implementação prudente de nossa estratégia de crescimento em renda recorrente
2. Manutenção do nível de atividade em incorporação
3. Disciplina Financeira e Operacional
4. Manter Estrutura de Capital Conservadora

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

**Lançamentos
Incorporação**
Média
R\$ 1 bilhão

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



Cidade Jardim Town Houses– imagem ilustrativa