

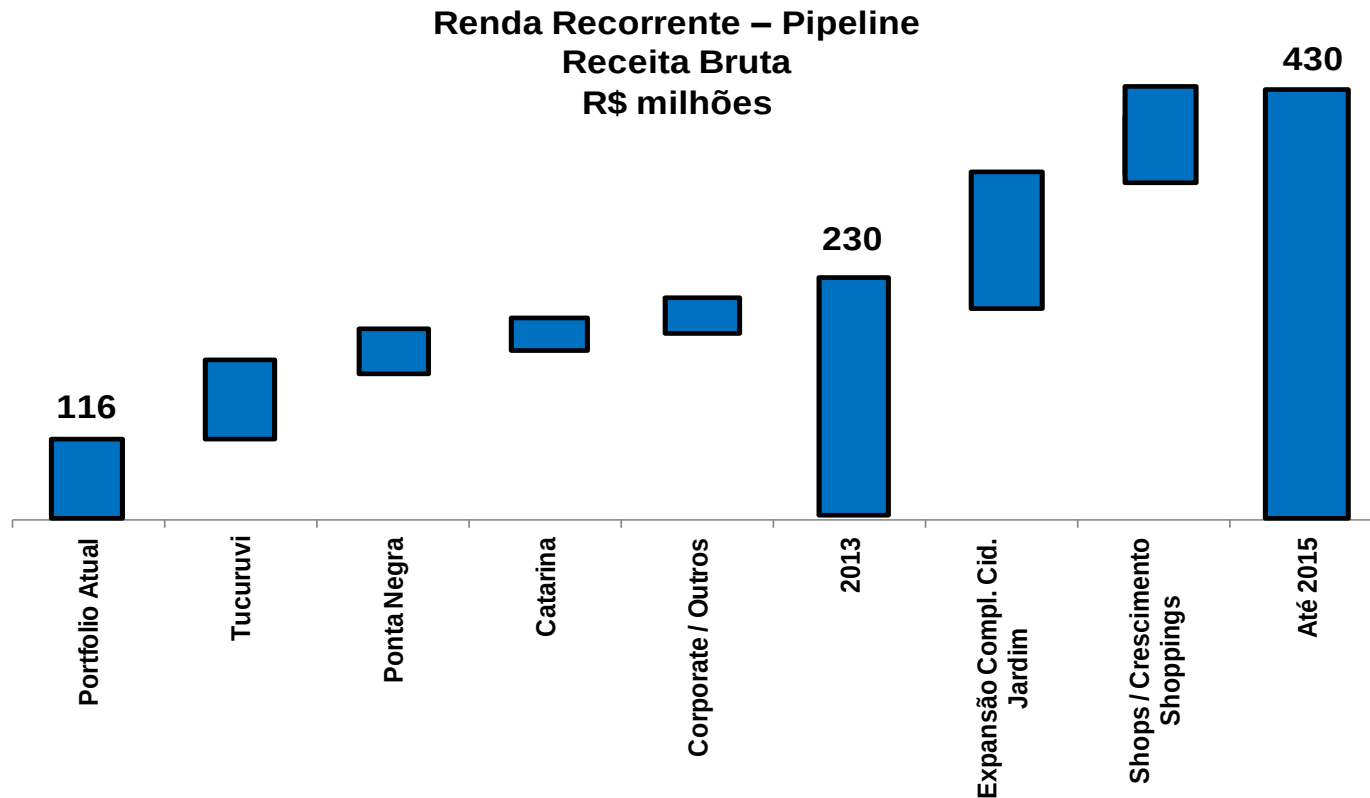


Esta apresentação pode incluir declarações que representem expectativas sobre eventos ou resultados futuros de acordo com a regulamentação de valores mobiliários brasileira e internacional. Essas declarações estão baseadas em certas suposições e análises feitas pela Companhia de acordo com a sua experiência e o ambiente econômico e nas condições de mercado e nos eventos futuros esperados, muitos dos quais estão fora do controle da Companhia. Fatores importantes que podem levar a diferenças significativas entre os resultados reais e as declarações de expectativas sobre eventos ou resultados futuros incluem a estratégia de negócios da Companhia, as condições econômicas brasileira e internacional, tecnologia, estratégia financeira, desenvolvimentos do setor imobiliário e do setor varejista, condições do mercado financeiro, incerteza a respeito dos resultados de suas operações futuras, planos, objetivos, expectativas e intenções, entre outros fatores. Em razão desses fatores, os resultados reais da Companhia podem diferir significativamente daqueles indicados ou implícitos nas declarações de expectativas sobre eventos ou resultados futuros.

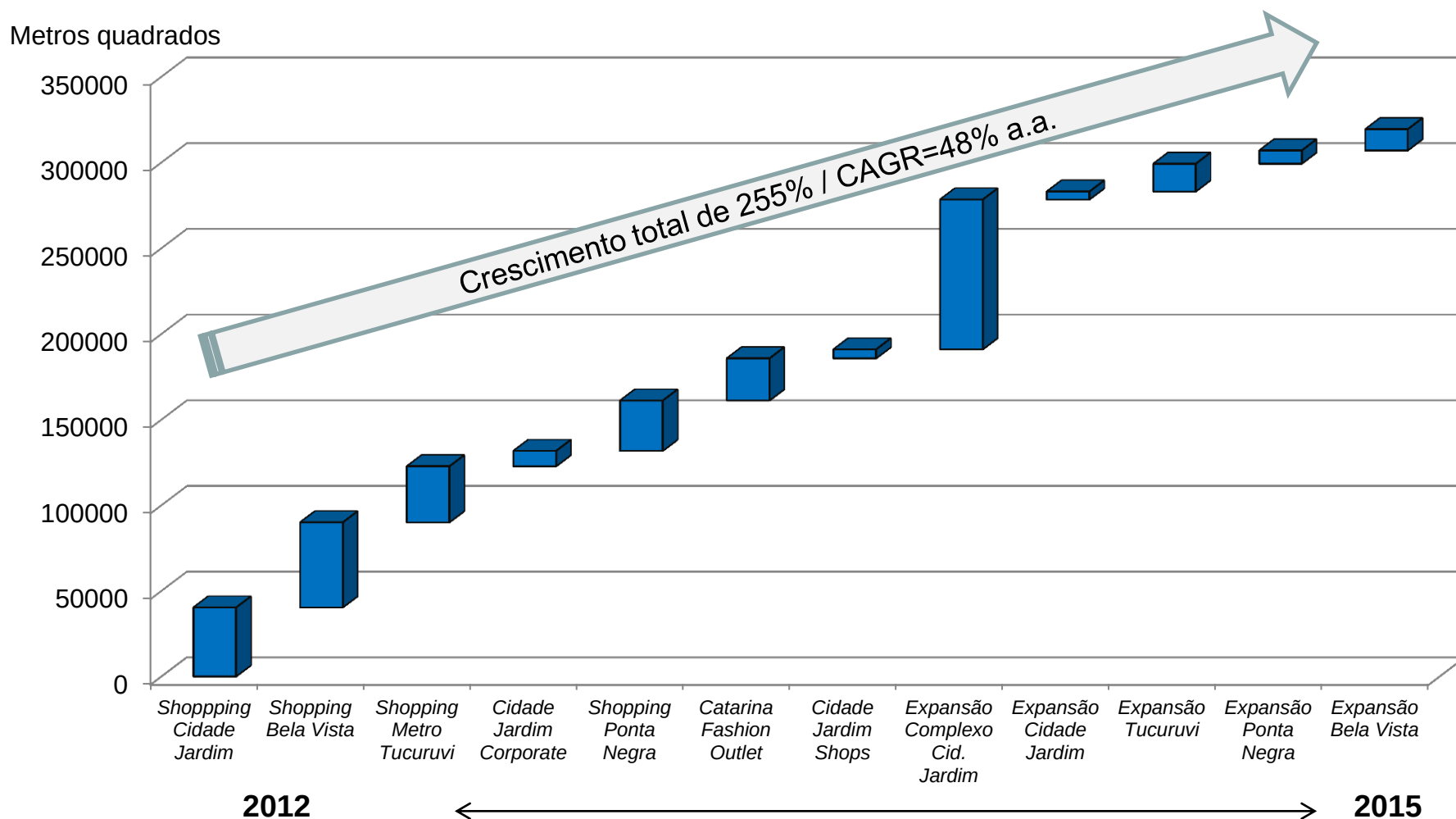
As informações e opiniões aqui contidas não devem ser entendidas como recomendação a potenciais investidores e nenhuma decisão de investimento deve se basear na veracidade, atualidade ou completude dessas informações ou opiniões.

Aumentando Nossa Perspectivas de Crescimento em Renda Recorrente

- Forte crescimento nas vendas e previsão de crescimento nos resultados no negócio de renda recorrente.
- Aumento do guidance de receita bruta para R\$230MM em 2013 e R\$430MM em 2015
- Compreendendo os projetos que temos em desenvolvimento com todos os terrenos adquiridos e quitados



Forte crescimento de ABL em renda recorrente



Perspectivas de Crescimento Renda Recorrente

Shoppings

EM OPERAÇÃO

Shopping Cidade Jardim
(São Paulo – SP)



ABL- 44.961 m² - 100% JHSF
NOI: R\$75MM

Shopping Bela Vista
(Salvador - BA)



ABL: 73.991 m² - 51% JHSF
NOI: R\$65MM

Shopping Metrô Tucuruvi
(São Paulo - SP)



ABL: 48.930 m² - 100% JHSF
NOI: R\$70MM **2S12**

Shopping Ponta Negra
(Manaus - AM)



ABL: 46.470 m² - 80% JHSF
NOI: R\$62,3MM **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\$17MM **2S14**

Destaques do Shopping Cidade Jardim



- Inaugurou novo conceito de shopping de luxo: despretensioso, inspirado nas elegantes ruas comerciais das grandes capitais com ênfase no paisagismo
- Localizado na região de mais alta renda per capita da cidade / Alto Ticket Médio
- Único shopping com as Top 5 do segmento High End: Hermès, Chanel, Prada, Louis Vuitton e Gucci
- Melhor cinema da cidade, premiado por 4 anos consecutivos em pesquisas de opinião pública
- Eleito pela revista Veja São Paulo, em 2011, como o melhor no setor das categorias: concierge, atendimento, vitrine, limpeza e serviços
- Gastronomia 5 estrelas: ao invés de praça de alimentação, vários dos melhores restaurantes do país
- Últimos eventos
 - Global store da Louis Vuitton
 - Cartier
 - Gucci
 - Dior
 - Valentino e Red Valentino
 - Entre outros

Perspectivas de Crescimento - Renda Recorrente

Expansão do Complexo Cidade Jardim

Projeto Reserva 1
(São Paulo – SP)

Projeto Reserva 2
(São Paulo – SP)



Cidade Jardim
(Shopping e
Residencial)

ABL- 26.000 m² - 100% JHSF
NOI: R\$37MM

ABL - 61.376 m² - 100% JHSF
NOI: R\$92MM

Ativos com forte valor intrínseco

R\$ 6,2 bilhões de valor líquido dos ativos ou R\$14,42/ação

Incorporações	3T12
<i>Contas a receber a valor presente - projetos lançados</i>	1.120
<i>Adiantamentos - projetos lançados</i>	(36)
<i>Estoque a valor de mercado - projetos lançados</i>	762
<i>Custos de construção, despesas e impostos a desembolsar - projetos lançados</i> ³	(552)
<i>Estoque de áreas com infraestrutura realizada</i>	742
<i>Terrenos (land bank) a valor contábil</i> ¹	365
<i>Obrigações por compra de terrenos (land bank)</i>	(13)
	2.387
Shoppings, escritórios e hotéis e suas expansões ²	4.777
<i>Shoppings, escritórios e hotéis e suas expansões</i>	4.777
Total Incorporações + Shoppings + Escritórios + Hotéis	7.164
<i>(-) Dívida líquida</i> ⁴	(960)
Valor NAV Consolidado	6.204
NAV R\$/ação	14,42

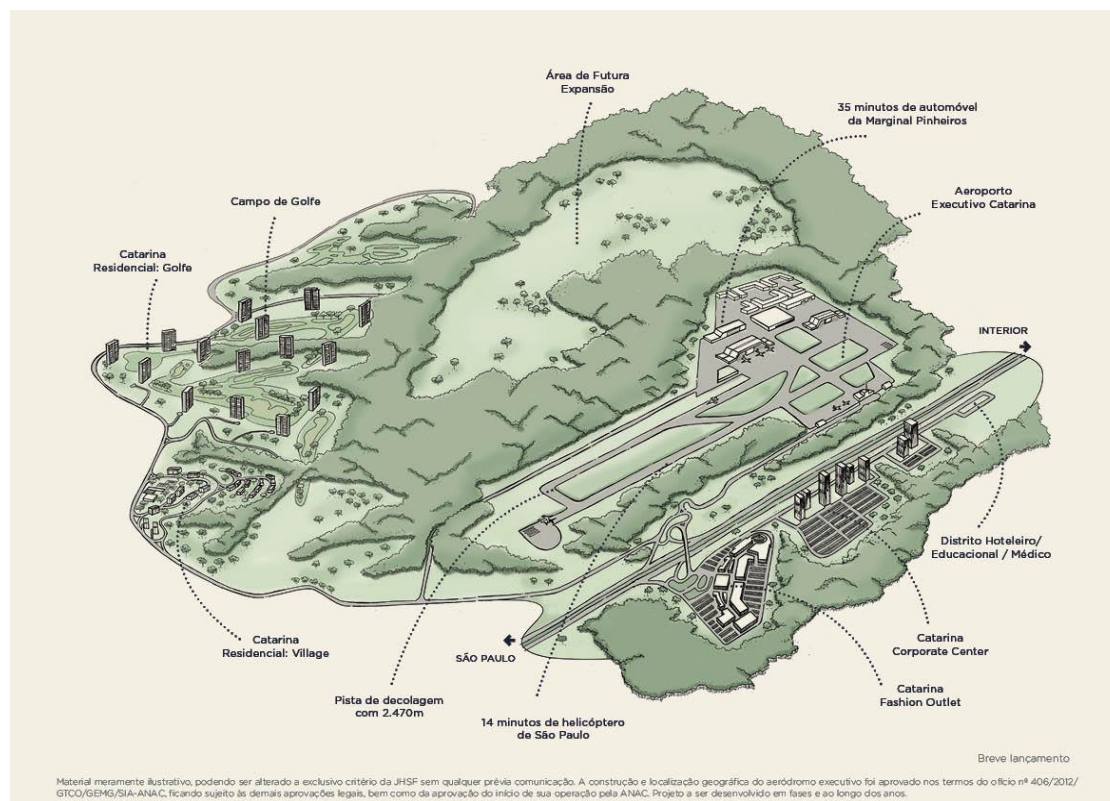
(1) Inclui terrenos de projetos da área de renda recorrente e cepac. A tabela abaixo detalha o VGV e área de cada projeto do landbank

(2) Não considera a potencial renda recorrente do novo aeroporto de São Paulo

(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\$376,1 milhões que levariam a dívida líquida ajustada para R\$583,9 milhões

Catarina – Projeto de Uso Misto e Larga Escala

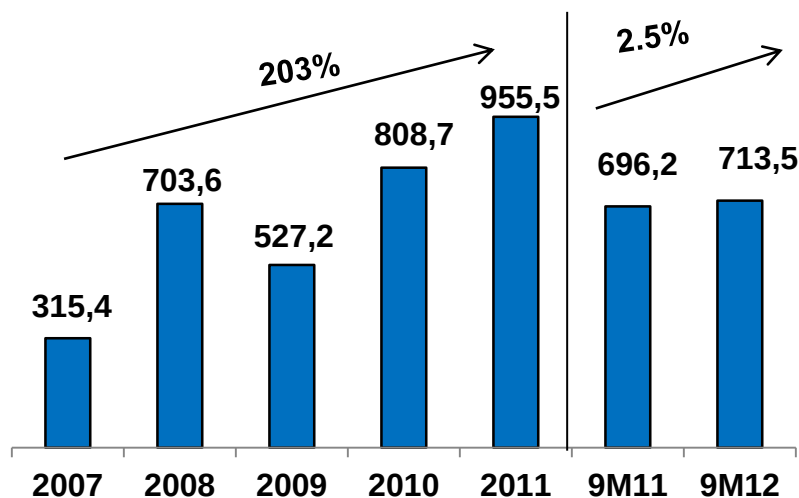


- Novo Aeroporto de São Paulo (NAESP)
- Shopping center (em construção),
- Residências de alto padrão,
- Centro empresarial de última geração,
- Distritos para desenvolvimento de hotel,
- Centro de convenções,
- Campus universitário e
- Centro médico.
- Desenvolvimento em fases, com funding sem comprometer estrutura de capital, com possível participação de investidores diretamente no projeto específico.

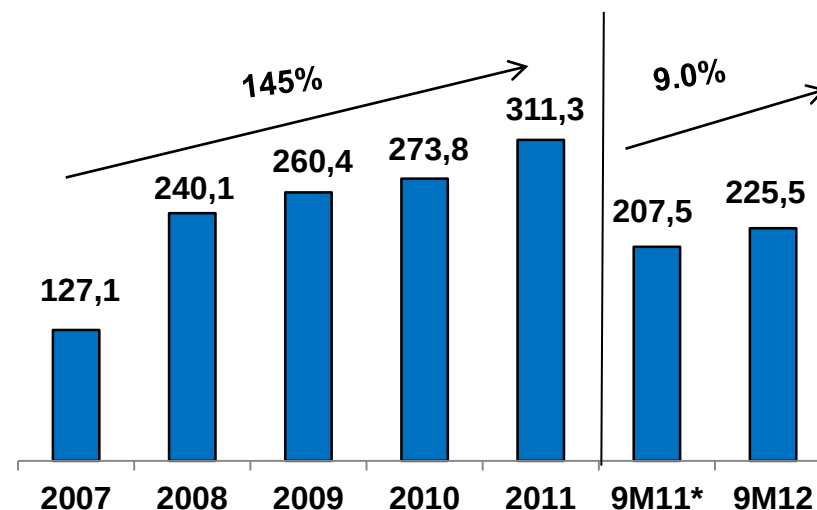
Catarina: Lançamento das torres comerciais no 3T12

Cumprindo nossa estratégia de crescimento rentável

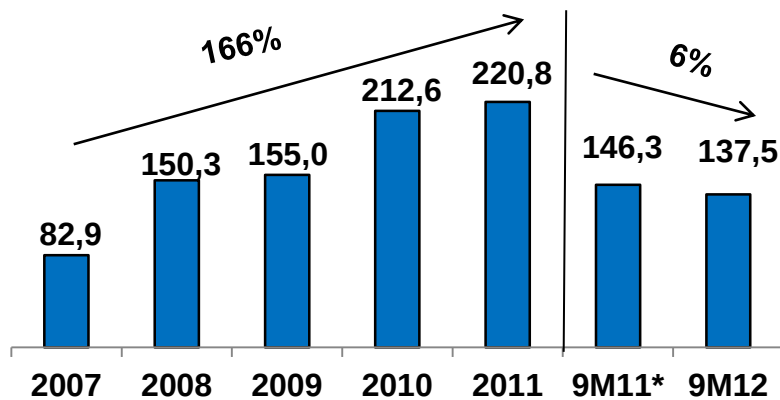
Receita Bruta - R\$MM



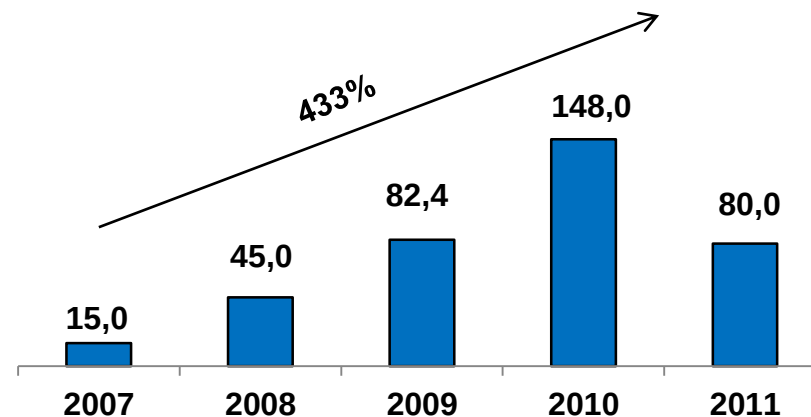
EBITDA - R\$MM



Lucro Líquido - R\$MM



Dividendos - R\$MM



(*) 9M11 Ajustado não considerando a venda do projeto de Manaus

Cumprindo nossa estratégia de crescimento rentável

Alta rentabilidade operacional

EBITDA 9M12
R\$ 225,5MM
Margem de 33,4%

Dinâmica dos Segmentos em 9M 2012

Shoppings/Propriedades

↑ 44.4%

Incorporações

2.2% ↓

Excelente resultado líquido

Resultado Líquido 9M12
R\$ 138MM
Margem 20,4%

Investindo para crescer

Caixa Bruto

R\$ 574MM

Dívida Líquida

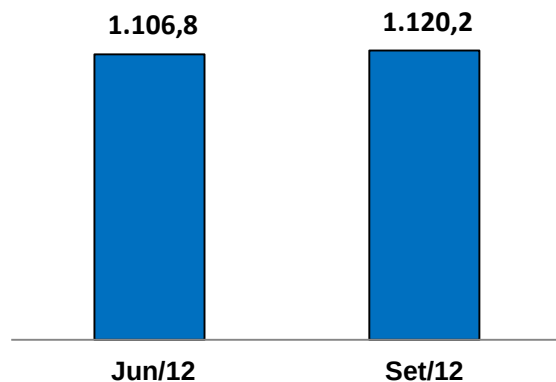
R\$ 584MM

Estrutura de capital conservadora

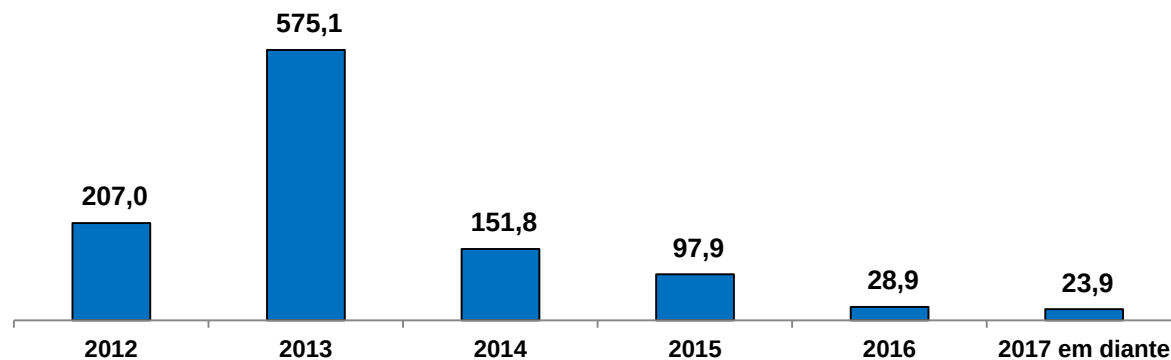
APTA A FINANCIAR CRESCIMENTO E EXECUÇÃO DOS PROJETOS

- Contas a receber de imóveis a valor presente: R\$1,1 bilhão
- Contas a receber performadas: R\$376,1MM

**Saldo Contas a
Receber
R\$ MM**



**Cronograma de Recebimento
Set-12
R\$MM**

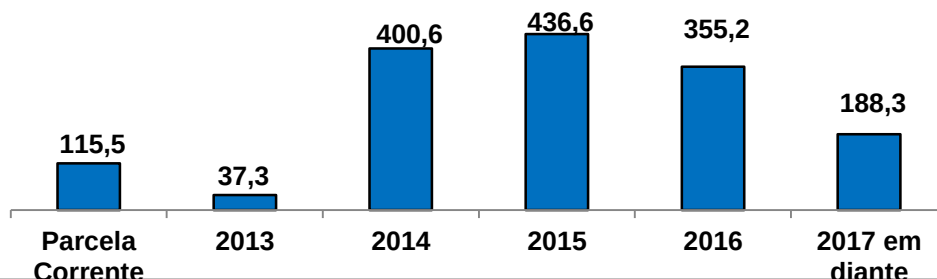


Estrutura de capital conservadora

APTA A FINANCIAR CRESCIMENTO E EXECUÇÃO DOS PROJETOS

- Dívida líquida ajustada*: R\$ 583,9MM
- Prazos longos: 90% vencendo a partir 2014
- Custos competitivos

**Cronograma Dívida Bruta
R\$MM**



Modalidade	Juros Médios	30/9/2012
Capital de Giro	CDI + 1,67% a.a.	(293,3)
Capital de Giro	TR + 10,23% a.a.	(149,8)
BNDES	TJLP + 3,42% a.a.	(83,5)
BNDES	5,50% a.a.	(57,9)
Debêntures	CDI + 1,65% a.a.	(595,9)
Debêntures	IPCA + 9% a.a.	(310,6)
Empréstimos da empresa sediada no exterior	LIBOR + 2,75 a.a.	(42,5)
Total Dívida Bancária		(1.533,5)
Caixa, Aplicações Financeiras e Títulos e Valores Mobiliários		573,6
Dívida Bancária Líquida		(959,9)
Contas a receber performadas		376,1
Dívida Líquida Ajustada		(583,9)

(*) Dívida líquida incluindo contas a receber performadas

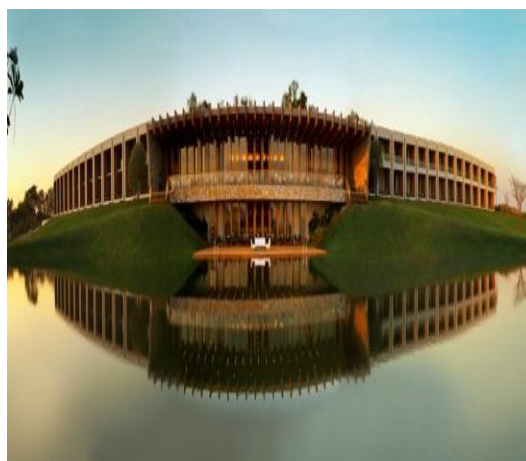
Incorporações

Lançamentos de R\$4,8 bilhões desde 2007

Parque Cidade Jardim



Fazenda Boa Vista



Horto Bela Vista



Praça Vila Nova



Vitra



Residência Cidade Jardim



Incorporações

Catarina Corporate - Destaque Lançamento do 3T12



- Lançamentos de terrenos referentes a 8 torres do Catarina Corporate Center totalizando R\$190 milhões
- Estruturação de fundo imobiliário que comprou terrenos referentes a duas torres do Catarina Corporate Center por R\$45MM
- Fundo captou 76% do total emitido em menos de um mês

Incorporações

Importante banco de terrenos

Novo guidance de R\$1 bilhão de lançamentos por ano na média de longo prazo

Projetos em (R\$MM)- Setembro - 2012	Lançamentos (R\$MM)	Land Bank (R\$MM)	Total (R\$MM)
Parque Cidade Jardim	918		918
Cidade Jardim Corporate Center	843		843
Fazenda Boa Vista	1.391	1.483	2.874
Horto Bela Vista	657	893	1.550
Praça Vila Nova	248		248
Benedito Lapin	78		78
Vitra	119		119
Las Piedras Villas & Hotel Fasano	75	341	416
Parque Catarina	207	7.520	7.727
Parque Ponta Negra (Flat)		37	37
Bosque Cidade Jardim		300	300
Residência Cidade Jardim	209		209
Total Terrenos - Projetos de Incorporações	4.746	10.574	15.320

Pipeline Lançamentos Incorporações

Nova fase Fazenda Boa Vista – townhouses e terrenos

Townhouses Cidade Jardim – 2 projetos

Bosque Cidade Jardim

Catarina Residencial e nova fase Corporate

Nova fase Las Piedras



Townhouses Cidade Jardim



Las Piedras



Catarina Residencial

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

Liquidez: R\$ 574MM
Contas a receber:
R\$1,1 bilhão
(valor presente)

Destaques 3T 2012



► Prêmios e Reconhecimento

► **1º lugar setor de imóveis** no anuário Época Negócios 360º

► **Incorporadora do ano** da PINI / Núcleo de Real Estate da Poli-USP

► **Vitra** entre os **10 melhores residenciais do mundo** da Worth Maganize

► **Cidade Jardim** reconhecido como **centro empresarial mais moderno** do Brasil pela Revista Green Building

► **Golfe Club House da Fazenda Boa Vista** recebeu prêmio do WAF (World Architecture Festival)

