

RELEASE DE RESULTADOS  
PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2012



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER - SÃO PAULO



SHOPPING CIDADE JARDIM - SÃO PAULO



RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM - SÃO PAULO

INCORPORAÇÕES

SHOPPINGS

PROPRIEDADES

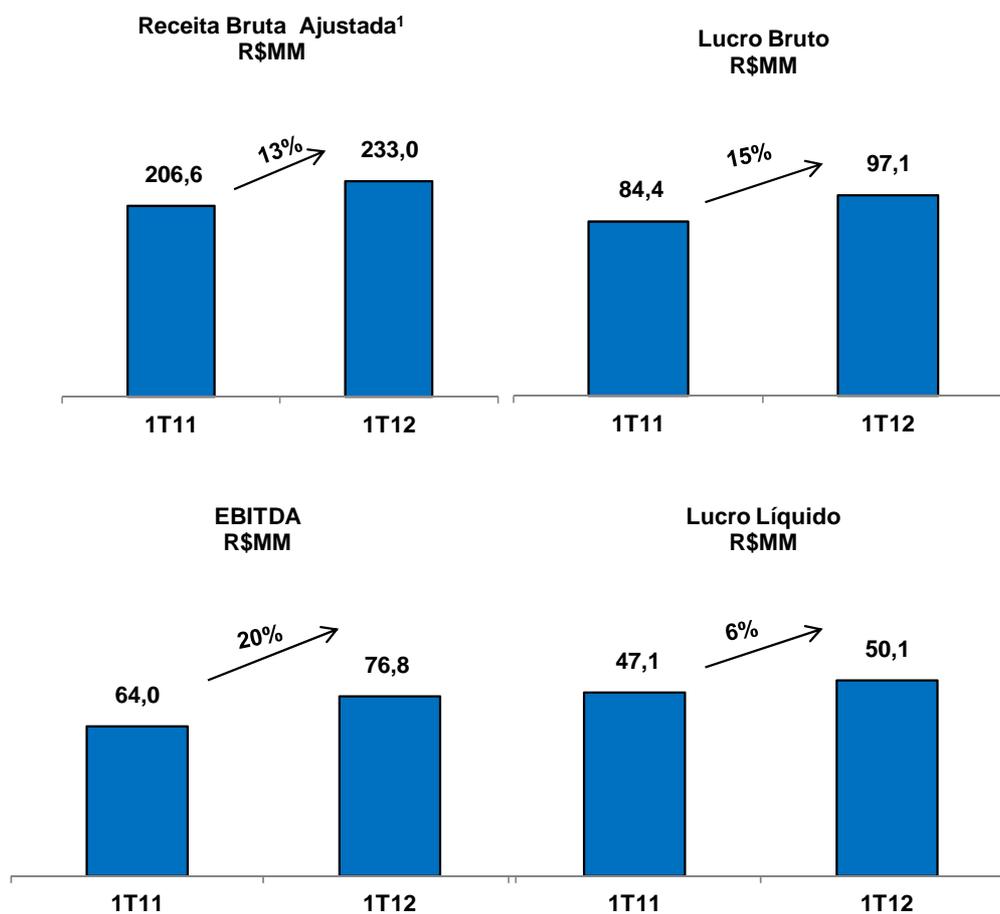
HOTÉIS



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



**DESTAQUES RESULTADOS**



(1) Receita Bruta Ajustada inclui a receita de aluguel das controladas (Hermes, Jimmy Choo, Pucci e escritório sede da JHSF)



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER



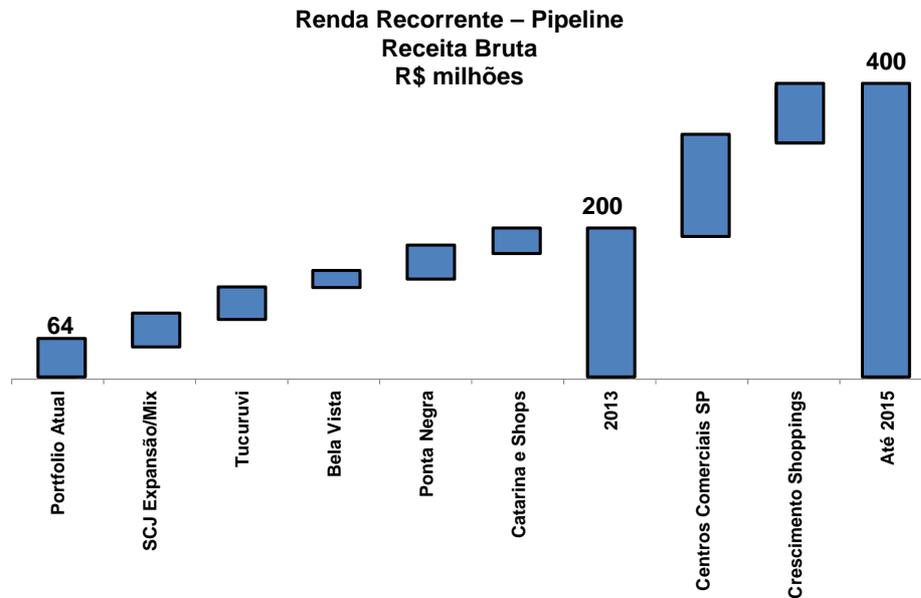
SHOPPING CIDADE JARDIM



RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

## PERSPECTIVAS

### 1. Expressivo crescimento dos resultados de shoppings e propriedades



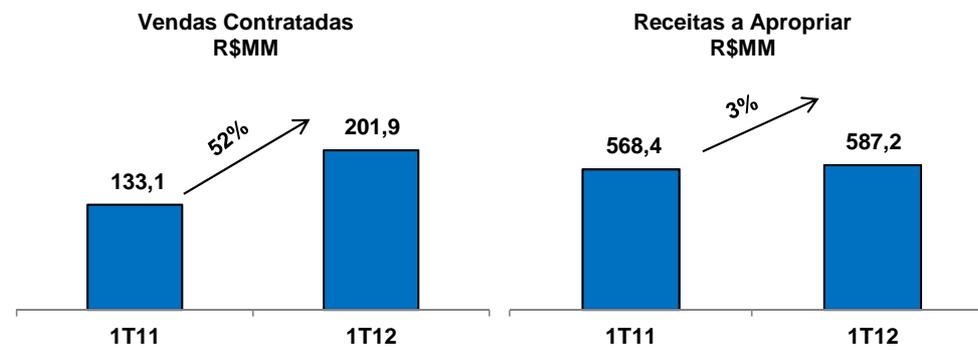
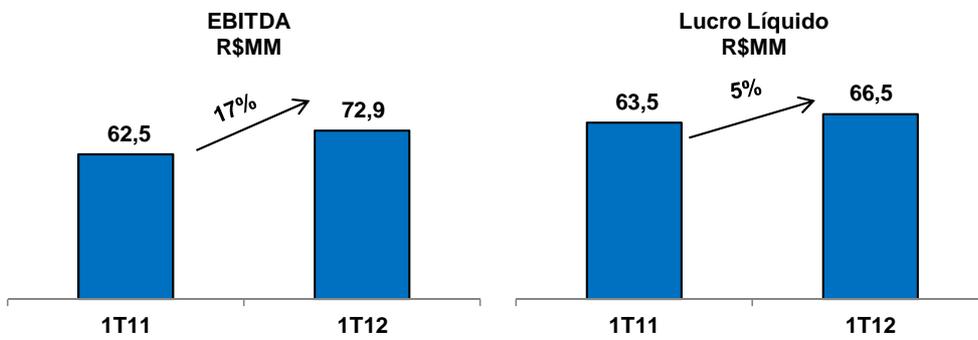
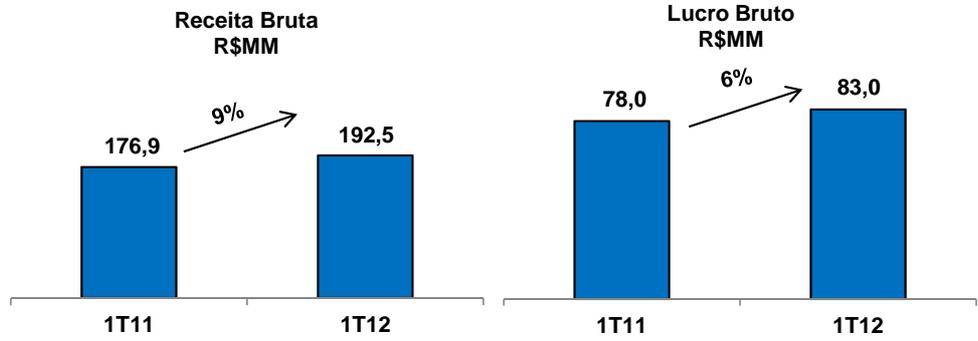
### 2. Aliado à manutenção do nível de atividade em incorporações

- Guidance de lançamentos de R\$2 bilhões (2011 – 2012)

### 3. Resultará que a divisão de renda recorrente será a maior divisão de negócios da JHSF em 2015.



**DESTAQUES INCORPORAÇÕES**





CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER



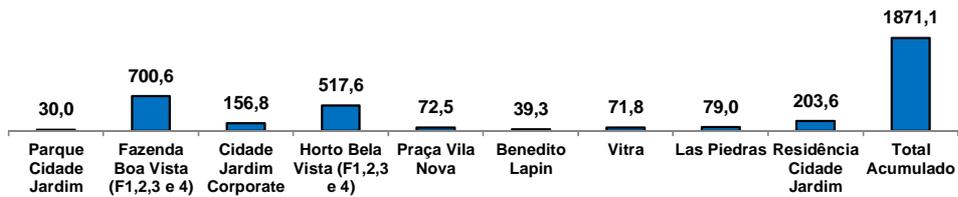
SHOPPING CIDADE JARDIM



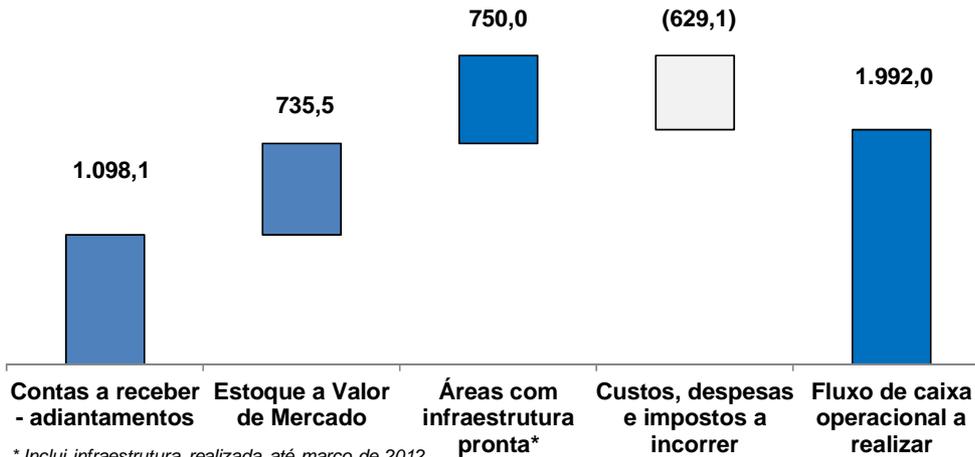
RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

## DESTAQUES INCORPORAÇÕES

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

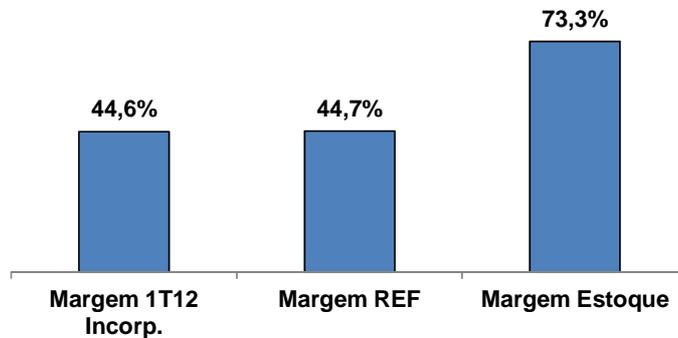


### Fluxo de Caixa a Realizar Projetos Lançados R\$MM



\* Inclui infraestrutura realizada até março de 2012

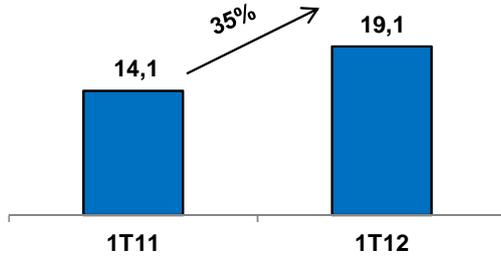
### Margem Bruta (%)



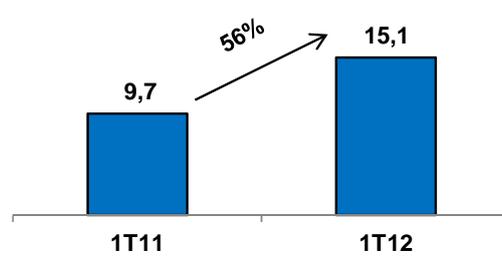


**INDICADORES - SHOPPINGS E LOCAÇÕES COMERCIAIS**

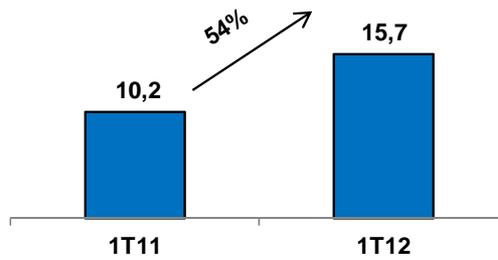
**Receita Bruta Ajustada<sup>1</sup>**  
**R\$MM**



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



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



(1) Receita Bruta Ajustada inclui a receita do aluguel do ABL de 2.490 m2 ocupados pelo nosso escritório central no SCJ até agosto 2011, aluguel Hermes / Jimmy Choo / Pucci e resultados do FII CSHG JHSF Prime Offices  
 (2) EBITDA/NOI dos shoppings e propriedades em operação, incluindo aluguel de empresas controladas e resultados FII CSHG JHSF Prime Offices e excluindo itens extraordinários



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER



SHOPPING CIDADE JARDIM



RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

## Release de Resultados – Primeiro Trimestre de 2012

### TELECONFERÊNCIAS

Simultâneas Português /  
Inglês  
16/05/2012 – 14:30  
(Brasília)

Português  
Tel.: (55 11) 3127-4971  
Senha: JHSF

Inglês  
Tel.: (1 516) 300-1066  
Código: JHSF

A teleconferência será  
transmitida pela internet  
no site  
[www.jhsf.com.br/ri](http://www.jhsf.com.br/ri)

Contato RI  
[ri@jhsf.com.br](mailto:ri@jhsf.com.br)  
[www.jhsf.com.br/ri](http://www.jhsf.com.br/ri)  
55 11 3702-JHSF

Eduardo S. Camara  
Marcio Fenelon  
Juliana Freitas

### DESTAQUES

🇺🇸 O lucro líquido atingiu R\$50,1 milhões no 1T12, representando um crescimento de 6,3% sobre o 1T11. O EBITDA chegou a R\$76,8 milhões no 1T12, um aumento de 20,0% sobre o 1T11. A receita bruta ajustada<sup>1</sup> de R\$233,0 milhões no 1T12 representa um crescimento de 12,8% sobre o 1T11.

🇺🇸 No segmento de shoppings, apresentamos um crescimento expressivo das vendas reportadas pelos lojistas de 19,2% no 1T12 x 1T11. No mesmo período, a venda por m<sup>2</sup> apresentou um crescimento de 14,6%. A receita bruta ajustada<sup>1</sup> do segmento de renda (shoppings + locações comerciais) cresceu 35,4% no 1T12 x 1T11, demonstrando o excelente desempenho do segmento no período.

🇺🇸 No segmento de incorporações, nossas vendas contratadas atingiram R\$201,9 milhões no 1T12, expressivo crescimento de 51,7% sobre o 1T11, levando nossos projetos lançados a atingirem a marca de 83% vendidos, evidência do sucesso de desempenho destes empreendimentos.

🇺🇸 O fluxo de caixa operacional líquido a realizar dos projetos lançados é de R\$2,0 bilhões, com contas a receber de imóveis de R\$1,2 bilhão, estoque a valor de mercado de R\$735,5 milhões e estoque a valor de mercado de áreas da Fazenda Boa Vista com infraestrutura pronta de R\$750 milhões.

🇺🇸 O Valor Geral de Vendas (VGV) lançado foi de R\$209,1 milhões, representado pelo lançamento do Residências Cidade Jardim, que apresentou excelente desempenho de vendas, atingindo a marca de 58,2% do VGV vendido.

🇺🇸 Ao final do 1T12, o caixa bruto chegou a R\$704,3 milhões. A dívida líquida (caixa bruto – empréstimos, financiamentos, debêntures) atingiu R\$329,2 milhões, considerando os recebíveis performados. O perfil de nosso endividamento é de longo prazo, com 87,8% da dívida com vencimento maior que um ano. No 1T12 realizamos fortes investimentos em ativos de renda recorrente (shoppings e escritórios para aluguel – vide pipeline de novos projetos a seguir), terrenos e imobilizado no valor de R\$79 milhões.

🇺🇸 Em maio, o empreendimento Vitra conquistou a certificação AQUA (Alta Qualidade Ambiental) concedida pela Fundação Vanzolini às construções com baixo impacto ambiental. Este é primeiro empreendimento residencial de alto padrão a receber este selo.



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER



SHOPPING CIDADE JARDIM



RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

🇺🇲 **Funding.** Durante o 1T12, durante o primeiro trimestre emitimos a 4ª emissão de debêntures da JHSF no montante total de R\$350 milhões, custo de CDI +1,75% ao ano e prazo de 5 anos.

🇺🇲 **Pipeline** - Em incorporações imobiliárias, pretendemos continuar com nosso foco no segmento de alta renda, larga escala e uso misto, no qual mantemos posição de liderança, com extenso expertise e vantagens de rentabilidade e de fluxo de caixa. Nossa expectativa é de realizar lançamentos que totalizem R\$2 bilhões de VGV no biênio 2011-2012. Estes lançamentos irão contribuir para reposição das receitas dos projetos que estão sendo entregues nos primeiros meses de 2012. Da mesma forma, outra parte importante desta reposição de receitas virá da venda de terrenos da Fazenda Boa Vista e Las Piedras, cujo reconhecimento das receitas ocorre no momento da venda.

Em renda recorrente, shoppings e escritórios, os projetos em andamento somados aos projetos em importantes terrenos recentemente adquiridos em São Paulo permitirão ampliar a receita obtida em R\$136 milhões em 2013 e em R\$336 milhões até 2015, elevando o total de receitas para R\$200 milhões em 2013 e para R\$400 milhões até 2015, conforme pode ser observado no gráfico abaixo.

A divisão de renda recorrente será em 2015 a maior divisão de negócios da JHSF em termos de geração de caixa e resultados. No processo de crescimento desta divisão estamos realizando um forte programa de investimento em ativos e incorrendo em despesas administrativas e comerciais para gerenciar adequadamente estes projetos. Na medida que os projetos inaugurem estas despesas administrativas e comerciais serão diluídas sobre uma base maior de receitas e resultados.



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER



SHOPPING CIDADE JARDIM



RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

**Indicadores Operacionais e Financeiros, em R\$ milhões, exceto quando indicado em contrário**

<b>Incorporações Imobiliárias</b>	<b>1T12</b>	<b>1T11</b>	<b>Var.</b>
<i>Receita Bruta</i>	192,5	176,9	8,8%
<i>Receita Líquida</i>	186,0	170,9	8,8%
<i>Lucro Bruto</i>	83,0	78,0	6,5%
<i>Margem Bruta (%)</i>	44,6%	45,6%	-1,0 pp
<i>EBITDA</i>	72,9	62,5	16,7%
<i>Margem EBITDA (%)</i>	39,2%	36,6%	2,6 pp
<i>Lucro Líquido</i>	66,5	63,5	4,8%
<i>Margem Líquida (%)</i>	35,8%	37,2%	-1,4 pp

<b>Shoppings e Locações Comerciais</b>	<b>1T12</b>	<b>1T11</b>	<b>Var.</b>
<i>Receita Bruta Ajustada <sup>1</sup></i>	19,1	14,1	35,4%
<i>Receita Bruta</i>	15,2	12,9	18,3%
<i>Receita Líquida Ajustada <sup>1</sup></i>	16,8	12,4	35,4%
<i>Receita Líquida</i>	13,4	11,4	18,3%
<i>Net Operating Income (NOI) Ajustado <sup>2</sup></i>	15,7	10,2	54,4%
<i>EBITDA Ajustado <sup>2</sup></i>	15,1	9,7	56,2%
<i>Lucro Líquido Ajustado <sup>2</sup></i>	9,7	4,3	127,7%

<b>Indicadores Financeiros Consolidados em R\$ milhões, exceto indicado em contrário</b>	<b>1T12</b>	<b>1T11</b>	<b>Var.</b>
<i>Receita Bruta Ajustada <sup>1</sup></i>	233,0	206,6	12,8%
<i>Receita Bruta</i>	229,1	205,3	11,6%
<i>Receita Líquida</i>	217,5	195,7	11,2%
<i>Lucro Bruto</i>	97,1	84,4	15,0%
<i>Margem Bruta (%)</i>	44,6%	43,1%	1,5 pp
<i>EBITDA</i>	76,8	64,0	20,0%
<i>Margem EBITDA (%)</i>	35,3%	32,7%	2,6 pp
<i>Lucro Líquido</i>	50,1	47,1	6,3%
<i>Margem Líquida (%)</i>	23,0%	24,1%	-1,1 pp
<i>Ações em circulação (mil ações) <sup>3</sup></i>	428.834	426.219	0,6%
<i>Lucro Líquido por Ação (R\$/ ação)</i>	0,1168	0,1105	5,6%

(1) Inclui a receita de aluguel do ABL de 2.490 m<sup>2</sup> ocupados pelo nosso escritório central no SCJ até agosto 2011, aluguel Hermes / Jimmy Choo / Pucci e resultados do FII CHSG JHSF Prime Offices (Metropolitan e Platinum)

(2) EBITDA/NOI/Lucro Líquido de shoppings e propriedades em operação incluindo receitas de aluguel do ABL de 2.490 m<sup>2</sup> ocupados pelo nosso escritório central no SCJ até agosto 2011, aluguel Hermes / Jimmy Choo / Pucci, resultados do FII CHSG JHSF Prime Offices (Metropolitan e Platinum) e excluindo itens extraordinários

(3) Exclui ações em tesouraria



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER



SHOPPING CIDADE JARDIM



RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

## Net Asset Value (NAV)

A tabela a seguir demonstra a composição do net asset value (ativo líquido) das divisões da JHSF. Na área de shoppings e propriedades, o valor calculado reflete o fluxo de caixa a realizar dos projetos em andamento descontados à taxa real que varia entre 8,0% a.a. e 8,5% a.a. Na divisão de incorporações, este cálculo proporciona uma visão do fluxo de caixa a realizar dos projetos lançados e o valor atribuído ao banco de terrenos.

<b>Incorporações</b>	<b>1T12</b>
Contas a receber a valor presente - projetos lançados	1.167
Adiantamentos - projetos lançados	(69)
Estoque a valor de mercado - projetos lançados	735
Custos de construção a desembolsar - projetos lançados	(439)
Estoque de áreas com infraestrutura realizada	750
Terrenos (land bank) a valor contábil <sup>1</sup>	273
Obrigações por compra de terrenos (land bank)	(41)
	<b>2.377</b>
<b>Shoppings, escritórios e hotéis e suas expansões</b>	<b>3.983</b>
<b>Total Incorporações + Shoppings + Escritórios + Hotéis</b>	<b>6.360</b>
(-) Dívida líquida	(566)
<b>Valor NAV Consolidado</b>	<b>5.794</b>
<b>NAV R\$/ação</b>	<b>13,51</b>

(1) A tabela abaixo detalha o VGV e área de cada projeto do landbank

### Land Bank em R\$ milhões (%JHSF - VGV Potencial)

	VGV	Valor Contábil / Aquisição (R\$MM)	Área (m <sup>2</sup> )
Fazenda Boa Vista	1.510	68	6.000.000
Parque Catarina	7.900	48	7.000.000
Las Piedras Villas & Hotel Fasano	323	34	4.300.000
Horto Bela Vista	874	41	200.000
Parque Ponta Negra (Flat)	37	3	5.000
Bosque Cidade Jardim	169	27	41.600
<b>Total Terrenos - Incorporação</b>	<b>10.811</b>	<b>221</b>	<b>17.546.600</b>



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER



SHOPPING CIDADE JARDIM



RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

## Shopping Centers e Locações Comerciais

### **Ativos em Operação e suas expansões**

**Shopping Cidade Jardim.** O shopping está localizado na região mais nobre de São Paulo, com a maior concentração de áreas verdes da cidade e a maior renda per capita do Brasil e se beneficia do fato de estar ligado ao Empreendimento Cidade Jardim, sendo a principal alternativa de compras e lazer para as pessoas que trabalham, residem ou transitam diariamente pelo Empreendimento Cidade Jardim. Inaugurado em maio de 2008, a locação de espaços tanto da primeira fase, como da primeira expansão do Shopping Cidade Jardim estão 100% locadas. No 1T12 o shopping apresentou crescimento de vendas reportadas de 19,2% e 14,6% de crescimento das vendas por metro quadrado sobre o mesmo período do ano anterior.

Iniciamos no 2T11, as obras para a segunda expansão do Shopping Cidade Jardim, apenas 3 anos após a inauguração deste shopping. A adição de aproximadamente 6 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável já tem toda a sua área negociada com lojistas para aluguel, provando o forte sucesso junto ao público consumidor e lojistas. A partir do 4T11 lojas da 2ª expansão começaram a ser inauguradas.

#### **Shopping Cidade Jardim**

% JHSF: 100%

% negociado: 100% (ABL atual)

	<i>Atual + Expansões</i>
ABL Total e Própria (m <sup>2</sup> )	46.828
Capex Líquido Total e Próprio (R\$ MM) - realizado e a realizar	401,2
NOI Total e Próprio (R\$ MM)	
Atual	42,1
Após expansões, incremento mix e renovações	75,9

**Expansão do Complexo Cidade Jardim (São Paulo – SP).** Dois importantes terrenos integrados ao nosso empreendimento Cidade Jardim, em área nobre da cidade de São Paulo, serão destinados para o desenvolvimento de projetos de centros comerciais que serão um marco na cidade de São Paulo. O potencial de receitas na faixa de R\$123 milhões/ano com uma área bruta locável total de 87,3 mil m<sup>2</sup>.

#### **Centros comerciais em área nobre (São Paulo - SP)**

% JHSF: 100%

TIR Projeto<sup>1</sup>: 20,9% a 23%

	<i>1a. Fase</i>
ABL Total e Própria (m <sup>2</sup> )	87.376
Capex Líquido Total e Próprio (R\$ MM)	515 a 570
NOI Total e Próprio (R\$ MM)	
1o. Ano	123,3

(1) Taxa média ponderada entre os dois projetos



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER



SHOPPING CIDADE JARDIM



RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

**Edifícios Metropolitan e Platinum (Fundo CSHG JHSF Primes Offices).** Em 2010 foi concluída com sucesso a constituição do CSHG JHSF Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário que adquiriu da JHSF os edifícios Metropolitan e Platinum (Itaim - São Paulo) pelo valor de R\$158,7 milhões. A JHSF mantém uma participação de aproximadamente 22% das cotas deste fundo.

**Administração de Condomínios e Gestão de Energia.** Duas iniciativas recentes irão contribuir para a geração de renda recorrente adicional: (i) centralizamos a administração dos condomínios dos empreendimentos entregues da JHSF, garantindo a manutenção do padrão de qualidade JHSF no dia a dia dos empreendimentos, ao mesmo tempo que proporciona uma renda recorrente adicional através das taxas de administração; (ii) também constituímos uma empresa comercializadora de energia cujo objetivo é absorver eficiência e gerenciar a distribuição de energia em nossos diversos empreendimentos, gerando economia para nossos clientes e resultados da comercialização para a JHSF.



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER



SHOPPING CIDADE JARDIM



RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

## Destques dos Projetos em Desenvolvimento

### **Shopping Bela Vista (Salvador – BA)**



#### **Shopping Bela Vista (Salvador - BA)**

Inauguração: 1o. Semestre de 2012

% JHSF: 55%

% negociado: 95% (1a. Fase)

TIR Projeto<sup>1</sup>: 28,1% a.a.

	1a. Fase	2a. Fase	3a. Fase	Total
ABL Total (m <sup>2</sup> )	49.709	13.008	11.274	73.991
ABL Própria (m <sup>2</sup> )	27.340	7.154	6.201	40.695
Capex Líquido Total (R\$ MM)	142,3	45,3	46,6	234,3
Capex Líquido Próprio (R\$ MM)	142,3	24,9	25,6	192,9
NOI Total (R\$ MM)				
1o. Ano	29,8	12,5	11,9	54,2
3o. Ano	34,1	13,4	12,8	60,3
NOI Próprio (R\$ MM)				
1o. Ano	16,5	6,4	6,1	29,0
3o. Ano	18,9	6,9	6,5	32,3

(1) Taxa média ponderada das fases

Este shopping está localizado dentro do primeiro empreendimento de uso misto e larga escala de Salvador-BA com um shopping com área bruta locável de 49 mil m<sup>2</sup> na primeira fase e 74 mil m<sup>2</sup> após expansões, 19 torres residenciais com unidades de 60 a 240 m<sup>2</sup>, 3 torres comerciais e uma torre residencial com serviços de hotel. Assinado pelo arquiteto David Bastos, terá áreas abertas, iluminação natural e jardins internos, sendo totalmente integrado aos edifícios comerciais e residenciais e conectado à principal estação de metrô de Salvador. Ao final de 1T12, o shopping tinha 95% da área bruta locável negociada. A inauguração está programada para o primeiro semestre de 2012.



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER



SHOPPING CIDADE JARDIM



RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

### Shopping Metrô Tucuruvi (São Paulo – SP)



#### Shopping Metrô Tucuruvi (São Paulo - SP)

Inauguração: 2o. Semestre de 2012

% JHSF: 100%

% negociado: 88% (1a. e 2a. Fases)

TIR Projeto<sup>1</sup>: 32,8% a.a.

	1a. e 2a. Fases	3a. Fase	Total
ABL Total e Própria (m <sup>2</sup> )	32.948	19.664	52.613
Capex Líquido Total e Próprio (R\$ MM)	140,3	49,6	189,9
NOI Total e Próprio (R\$ MM)			
1o. Ano	38,1	22,4	60,4
3o. Ano	41,2	23,8	65,0

(1) Taxa média ponderada das fases

Este shopping está localizado na zona norte da cidade de São Paulo, uma região densamente povoada, e totalmente integrado à estação de Metrô Tucuruvi, com uma grande circulação de pessoas e veículos. Em face do sucesso da locação para primeira fase deste empreendimento que está praticamente totalmente comercializada, decidimos realizar a inauguração da segunda fase junto com a primeira fase e assim este projeto terá sua inauguração no segundo semestre de 2012 com uma ABL de 32,9 mil m<sup>2</sup> que atingirá 52,6 mil m<sup>2</sup> após a expansão. Ao final do 1T12, o shopping tinha 88% da área bruta locável negociada. A inauguração da primeira e segunda fases está programada para o segundo semestre de 2012 e da terceira fase para 2013.



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER



SHOPPING CIDADE JARDIM



RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

### Shopping Ponta Negra (Manaus – AM)



#### Shopping Ponta Negra (Manaus - AM)

Inauguração: 1o. Semestre de 2013

% JHSF: 80%

% negociado: 88% (1a. e 2a. Fases)

TIR Projeto<sup>1</sup>: 29,8% a.a.

	1a. e 2a. Fases	3a. Fase	Total
ABL Total (m <sup>2</sup> )	36.904	9.704	46.609
ABL Própria (m <sup>2</sup> )	29.524	7.763	37.287
Capex Líquido Total (R\$ MM)	156,2	29,0	185,3
Capex Líquido Próprio (R\$ MM)	156,2	23,2	179,5
NOI Total (R\$ MM)			
1o. Ano	37,0	10,5	47,5
3o. Ano	41,1	11,2	52,3
NOI Próprio (R\$ MM)			
1o. Ano	30,0	8,5	38,5
3o. Ano	33,4	9,0	42,4

(1) Taxa média ponderada das fases

Este shopping está localizado dentro de nosso empreendimento de uso misto e larga escala na região de Ponta Negra, Manaus – AM, uma das regiões mais nobres da cidade. Devido à grande demanda, decidimos antecipar a primeira expansão do Shopping Ponta Negra (Manaus – AM), de forma que o shopping irá inaugurar com um ABL de 36,9 mil m<sup>2</sup> em comparação aos 32,8 mil m<sup>2</sup> inicialmente programados e chegará a 46,6 mil m<sup>2</sup> após expansão. Ao final do 1T12, o shopping tinha 88% da área bruta locável negociada. A inauguração está programada para o primeiro semestre de 2013.



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER



SHOPPING CIDADE JARDIM



RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

### **Catarina Fashion Outlet Shopping (Parque Catarina – SP)**



#### **Catarina Fashion Outlet Shopping (Parque Catarina - SP)**

*Inauguração: 1o. Semestre de 2013*

*% JHSF: 100%*

*% negociado: 70%*

*TIR Projeto: 24,1% a.a.*

#### **1a. Fase**

<i>ABL Total e Própria (m<sup>2</sup>)</i>	<i>24.670</i>
<i>Capex Líquido Total e Próprio (R\$ MM)</i>	<i>62,4</i>
<i>NOI Total e Próprio (R\$ MM)</i>	
<i>1o. Ano</i>	<i>12,6</i>
<i>3o. Ano</i>	<i>14,0</i>

Em agosto de 2011 realizamos o lançamento do Catarina Fashion Outlet Shopping, com uma área bruta locável de aproximadamente 24,6 mil m<sup>2</sup>. Localizado no Km 60 da Castelo Branco, este shopping faz parte do Parque Catarina, empreendimento de uso misto e larga escala. Ao final do 1T12, o shopping tinha 70% da área bruta locável negociada. A inauguração está programada para o primeiro semestre de 2013.



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER



SHOPPING CIDADE JARDIM



RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

### **Cidade Jardim Shops (Jardins – São Paulo – SP)**



#### **Cidade Jardim Shops (São Paulo - Jardins - SP)**

*Inauguração: 2o. Semestre de 2013*

*% JHSF: 100%*

*% negociado: 71%*

*TIR Projeto: 21,8%*

#### **1a. Fase**

*ABL Total e Própria (m<sup>2</sup>)*

5.245

*Capex Líquido Total e Próprio (R\$ MM)*

60,6

*NOI Total e Próprio (R\$ MM)*

*1o. Ano*

15,4

*3o. Ano*

16,8

Em novembro realizamos o lançamento do Cidade Jardim Shops, localizado em uma das áreas mais nobres da cidade, na região dos Jardins na cidade de São Paulo. Este empreendimento de 5,2 mil de área bruta locável 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 de shoppings compactos de alto padrão será replicado para outras áreas e cidades do país. Ao final do 1T12, o shopping tinha 71% da área bruta locável negociada. A inauguração está programada para o segundo semestre de 2013.



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER



SHOPPING CIDADE JARDIM



RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

## Principais Indicadores de Shoppings e Locações Comerciais

A tabela a seguir apresenta os principais dados operacionais e indicadores de resultado de **Shopping Centers e Locações Comerciais** nos períodos indicados em R\$ milhões, exceto quando indicado em contrário.

Indicadores Operacionais e Financeiros - Shoppings e Locações Comerciais	1T12	1T11	Var. (%)
Área Bruta Locável Total (ABL) (m <sup>2</sup> ) - Final do Período	38.042	34.115	11,5%
Receita Bruta Ajustada <sup>1</sup>	19,1	14,1	35,4%
Receita Bruta	15,2	12,9	18,3%
Receita Líquida Ajustada <sup>1</sup>	16,8	12,4	35,4%
Receita Líquida	13,4	11,4	18,3%
Net Operating Income (NOI) Ajustado <sup>2</sup>	15,7	10,2	54,4%
EBITDA Ajustado <sup>2</sup>	15,1	9,7	56,2%
Lucro Líquido Ajustado <sup>2</sup>	9,7	4,3	127,7%

(1) Inclui a receita de aluguel do ABL de 2.490 m<sup>2</sup> ocupados pelo nosso escritório central no SCJ até agosto 2011, aluguel Hermes / Jimmy Choo / Pucci e resultados do FII CHSG JHSF Prime Offices (Metropolitan e Platinum)

(2) EBITDA/NOI/Lucro Líquido de shoppings e propriedades em operação incluindo receitas de aluguel do ABL de 2.490 m<sup>2</sup> ocupados pelo nosso escritório central no SCJ até agosto 2011, aluguel Hermes / Jimmy Choo / Pucci, resultados do FII CHSG

### Incorporações Imobiliárias

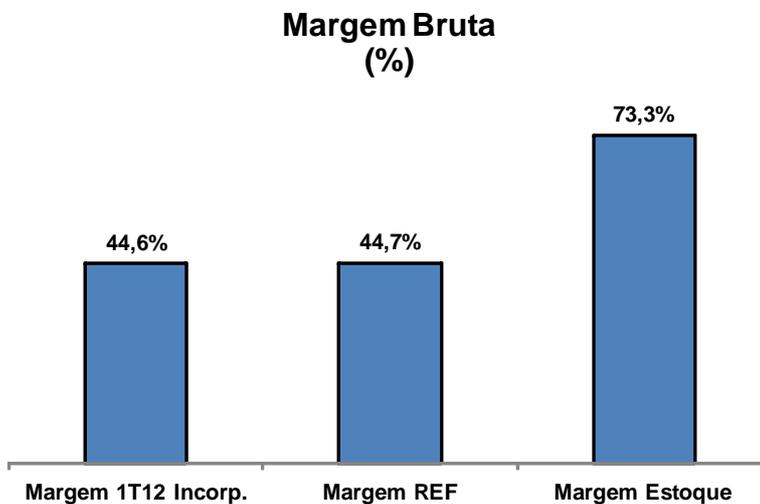
#### Principais Indicadores

A tabela a seguir apresenta os principais dados operacionais e indicadores de resultado de *Incorporações* nos períodos indicados em R\$ milhões, exceto quando indicado em contrário.

Incorporações Imobiliárias	1T12	1T11	Var.
<i>Receita Bruta</i>	192,5	176,9	8,8%
<i>Receita Líquida</i>	186,0	170,9	8,8%
<i>Lucro Bruto</i>	83,0	78,0	6,5%
<i>Margem Bruta (%)</i>	44,6%	45,6%	-1,0 pp
<i>EBITDA</i>	72,9	62,5	16,7%
<i>Margem EBITDA (%)</i>	39,2%	36,6%	2,6 pp
<i>Lucro Líquido</i>	66,5	63,5	4,8%
<i>Margem Líquida (%)</i>	35,8%	37,2%	-1,4 pp

#### Margens

O gráfico a seguir detalha a comparação da margem bruta obtida no 1T12, a margem bruta a realizar (lançados e vendidos) e a margem do estoque (lançado e a vender). A margem bruta do estoque reflete o efeito das margens obtidas nas vendas de estâncias na Fazenda Boa Vista e Las Piedras que apresentam margens superiores.





CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER



SHOPPING CIDADE JARDIM



RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

## Lançamentos

A tabela a seguir detalha os lançamentos da JHSF no período de 1T12 e 1T11 e 2011, com valores atualizados do VGV de cada projeto, em R\$ milhões. Reafirmamos nosso guidance de lançamentos para o biênio 2011 – 2012 de R\$2 bilhões. No primeiro trimestre de 2012, concluímos o lançamento do empreendimento Residência Cidade Jardim com um VGV total de R\$209,1 milhões.

Empreendimento	1T11	2011	1T12
Fazenda Boa Vista		355,8	
Horto Bela Vista		45,4	
Las Piedras	39,5	61,5	
Residência Cidade Jardim			209,1
	39,5	462,7	209,1

## Vendas Contratadas

Nossos projetos lançados chegaram à marca de 83% vendidos, evidência do sucesso de desempenho destes empreendimentos. As contas a receber, reduzido dos adiantamentos de clientes, e o estoque a valor de mercado dos projetos lançados atingiram R\$1,8 bilhão ao final do 1T12.

Projetos Lançados	Parque Cidade Jardim	Fazenda Boa Vista Fases 1,2,3&4	Cidade Jardim Corporate Center	Horto Bela Vista Fase 1,2,3&4	Praça Vila Nova	Benedito Lapin	Vitra	Las Piedras	Residência Cidade Jardim	Total
Vendas Contratadas Acumuladas	917,1	888,6	811,0	487,7	236,8	72,7	115,9	44,5	121,8	3.696,1
% Vendido	100%	66%	97%	78%	100%	94%	100%	72%	58%	83%
Contas a Receber	30,0	254,5	158,6	390,9	77,1	38,0	76,0	24,7	117,2	1.166,9
(-) Adiantamento de Clientes	0,0	(20,2)	(23,8)	(11,9)	(4,5)	(3,1)	(4,1)	(0,2)	(1,0)	(68,8)
(+) Estoque a Valor de Mercado	-	466,3	21,9	138,6	-	4,4	-	16,9	87,3	735,5
Total	30,0	700,6	156,8	517,6	72,5	39,3	71,8	41,5	203,6	1.833,6

Empreendimentos	Vendas Contratadas <sup>1</sup> (R\$ milhões)	
	1T12	1T11
Parque Cidade Jardim / Corporate Center	10,8	2,0
Fazenda Boa Vista	39,6	36,8
Horto Bela Vista	18,0	10,5
Praça Vila Nova	1,3	1,8
Benedito Lapin	2,2	1,2
Parque Ponta Negra	-	48,1
Vitra	1,3	8,2
Las Piedras	7,0	22,8
Residência Cidade Jardim	121,8	-
Total Ville Porto Velho	-	1,6
<b>Total</b>	<b>201,9</b>	<b>133,1</b>

(1) Inclui correção monetária contratual



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER

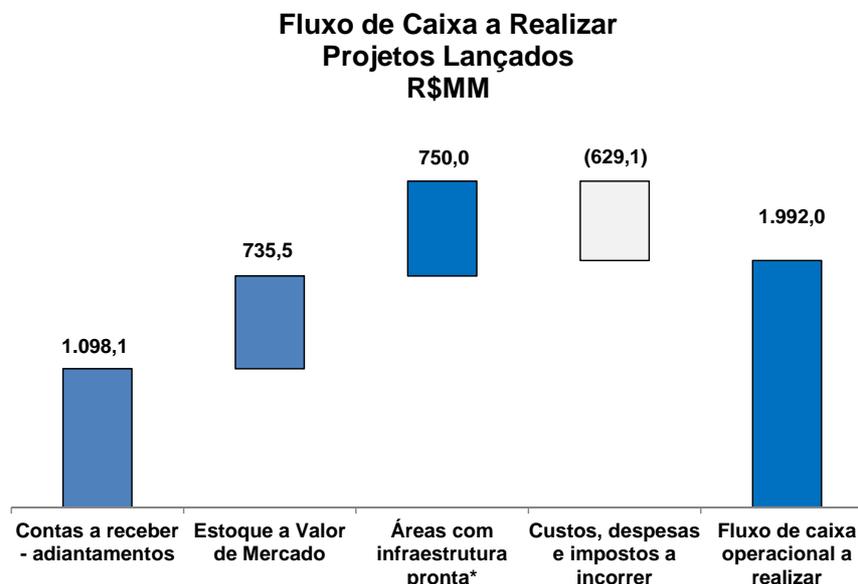


SHOPPING CIDADE JARDIM



RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

O fluxo de caixa operacional líquido a realizar, incluindo o estoque a valor de mercado de áreas da Fazenda Boa Vista que com infraestrutura pronta, é de R\$2,0 bilhões para realização até a conclusão dos projetos, conforme demonstrado no gráfico abaixo.



(\*) Inclui infraestrutura realizada até março de 2012

#### Projetos Lançados

**Parque Cidade Jardim – (São Paulo – SP) (100% vendido).** Maior empreendimento imobiliário da cidade de São Paulo, localizado na região mais nobre da cidade, conta com 9 torres residenciais, todas entregues. Integrado ao complexo de torres residenciais, desenvolvemos o Shopping Cidade Jardim e o Cidade Jardim Corporate Center, descrito a abaixo. O valor geral de vendas (VGV) total do projeto é de R\$917,1 milhões.

**Fazenda Boa Vista – (Porto Feliz – SP) (66% vendido).** Em 3 anos foram construídas e entregues mais de 330 unidades imobiliárias, 20 km de redes de água, esgoto, fibras óticas, ruas asfaltadas e trilhas, campo de golfe de 18 buracos desenhado por Randall Thompson, centro equestre, quadras de tênis, poliesportivas e de futebol society, centro de recreação infantil e fazendinha, restaurante e o Hotel Fasano. O VGV do projeto é de R\$2,9 bilhões (lançados e banco de terrenos).

**Cidade Jardim Corporate Center – (São Paulo – SP) (97% vendido).** O complexo de torres comerciais do empreendimento Cidade Jardim compreende três edifícios comerciais de padrão triple A, sendo o único empreendimento comercial com certificado Acqua de sustentabilidade e All Technology Ready, além de um dos mais modernos helipontos do país, áreas verdes e lago. Entregamos em 2011 a primeira (Capital Building) e a segunda torre (Park Tower) e as obras estão em ritmo acelerado para a entrega da última torre (Continental Tower). O VGV do projeto é de R\$832,9 milhões.

**Horto Bela Vista – (Salvador – BA) (78% vendido).** É o primeiro empreendimento de uso misto e larga escala de Salvador-BA com um shopping com ABL de 49 mil m<sup>2</sup> na primeira fase, 19 torres residenciais com unidades de 60 a 240 m<sup>2</sup>, 3 torres comerciais e uma torre residencial com serviços de hotel. A infraestrutura do projeto contará com um parque de 10 mil m<sup>2</sup>, escola, clube e spa. As obras estão em ritmo acelerado. O VGV do projeto é de R\$1,5 bilhão (lançados e banco de terrenos).



**Praça Vila Nova – (São Paulo - SP) (100% vendido).** Em um terreno de aproximadamente 5 mil m<sup>2</sup>, o empreendimento Praça Vila Nova está situado em uma das últimas áreas de grandes dimensões em região nobre da cidade de São Paulo e a 500 metros do Parque do Ibirapuera. As obras estão em ritmo acelerado. O VGV do projeto é de R\$236,8 milhões.

**Benedito Lapin – (São Paulo – SP) (94% vendido).** Empreendimento de alto padrão em excepcional localização na região do Itaim, contará com 1 torre residencial com 57 unidades com opções de 123 m<sup>2</sup> a 373 m<sup>2</sup>, totalizando um VGV de R\$77,1 milhões.

**Vitra – (São Paulo – SP) (100% vendido).** 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 de reconstrução do Ground Zero - NY. O VGV do projeto é de R\$115,9 milhões em 1 torre residencial com 14 unidades.

**Las Piedras Villas & Hotel Fasano – (Punta Del Este – Uruguai) (72% vendido).** São 4,8 milhões de m<sup>2</sup> de terreno e aproximadamente 1,2 milhão de m<sup>2</sup> de área líquida disponível para venda, sendo que o empreendimento apresenta um bom desempenho de vendas recentes com preços na faixa de US\$170 a US\$ 200 por m<sup>2</sup>. O primeiro empreendimento praia & campo de Punta del Este reúne características de campo ao mesmo tempo em que oferece fácil acesso às melhores praias de Punta, além de dispor de uma praia à beira do rio Maldonado. O VGV do projeto é de US\$ 211,1 milhões (lançados e banco de terrenos).

**Residência Cidade Jardim – (São Paulo – SP).** Com localização ao lado do Parque Cidade Jardim, área nobre da cidade de São Paulo, o projeto voltado para o segmento de alta renda tem um VGV de R\$209,1 milhões. O lançamento deste projeto ocorreu durante o primeiro trimestre de 2012 com vendas de 58% do VGV.

#### **Banco de Terrenos**

Temos um expressivo banco de terrenos, que totaliza R\$10,8 bilhões em empreendimentos de excelente qualidade. A tabela a seguir detalha os projetos, o valor contábil de aquisição e o VGV esperado.

	VGV	Valor Contábil / Aquisição (R\$MM)	Área (m <sup>2</sup> )
Fazenda Boa Vista	1.510	68	6.000.000
Parque Catarina	7.900	48	7.000.000
Las Piedras Villas & Hotel Fasano	323	34	4.300.000
Horto Bela Vista	874	41	200.000
Parque Ponta Negra (Flat)	37	3	5.000
Bosque Cidade Jardim	169	27	41.600
<b>Total Terrenos - Incorporação</b>	<b>10.811</b>	<b>221</b>	<b>17.546.600</b>

#### **Descrição dos principais projetos do banco de terrenos**

**Novas fases de empreendimentos.** Na Fazenda Boa Vista são 5 milhões de m<sup>2</sup> de terreno e aproximadamente 2,3 milhões de área líquida disponível para venda, sendo que 1,2 milhão de m<sup>2</sup> possuem infraestrutura pronta para venda. Transações de terrenos ocorreram na faixa de R\$875 por m<sup>2</sup>. No Horto Bela Vista, são 12 torres para futuros lançamentos. No empreendimento Las Piedras Villas & Hotel Fasano são aproximadamente 1,2 milhão de m<sup>2</sup> de área líquida disponível para venda nas próximas fases, sendo que o empreendimento apresenta um bom desempenho de vendas recentes com preços na faixa de US\$170 a US\$ 200 por m<sup>2</sup>. Os três projetos já apresentaram excelente desempenho em suas fases iniciais, reduzindo as despesas comerciais de marketing nos lançamentos das próximas fases.



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER



SHOPPING CIDADE JARDIM



RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

**Parque Catarina.** O empreendimento, localizado a aproximadamente 30 minutos da cidade de São Paulo, foi concebido dentro do conceito inovador de resort living, com a maior área destinada ao lazer em um empreendimento principalmente para primeira moradia no Brasil, com campo de golfe, spa, centro equestre, mini-zoo, clubes, decks panorâmicos, além de um centro comercial, um shopping center outlet de marcas premium, centro educacional integrado, academia, escritórios comerciais, igreja, entre outros. A primeira fase do projeto está programada para 2012.

**Bosque Cidade Jardim – (São Paulo – SP).** Também localizado na região da Cidade Jardim, este empreendimento será direcionado para o segmento de alta renda com um VGV de R\$169 milhões.

#### Outras Informações de Incorporações

##### Receitas Apropriadas

O reconhecimento de receitas de incorporações no Brasil é realizado com base no andamento do cronograma financeiro da obra, ou seja, no custo incorrido em relação aos custos totais orçados (*Percentage of Completion Method ou POC*) e nas vendas contratadas.

A tabela a seguir detalha a apropriação de receitas nos períodos indicados.

Empreendimentos	Vendas Contratadas Acum. (R\$ mil) Até 31/03/2012	Andamento da Obra (%)	Receita Bruta Reconhecida (R\$ milhões)	
			1T12	Acumulada até 31/03/2012
Parque Cidade Jardim	917,1	100,0%	0,2	917,1
Fazenda Boa Vista (Fases 1, 2, 3 e 4)	888,6	82,7%	29,4	790,3
Cidade Jardim Corporate Center	811,0	92,7%	45,0	752,2
Horto Bela Vista (Fase 1, 2, 3 e 4)	487,7	50,5%	44,6	253,5
Praça Vila Nova	236,8	91,4%	23,5	216,5
Benedito Lapin	72,7	68,5%	9,3	49,8
Residência Cidade Jardim	121,8	21,8%	26,6	26,6
Vitra	115,9	50,1%	3,3	58,0
Las Piedras <sup>1</sup>	44,5	100,0%	10,5	44,5
	3.696,1		192,5	3.108,4

(1) Inclui reservas

#### Receitas e Resultados a Apropriar

	1T12	4T11	Var.(%)
Receitas a Apropriar <sup>(1)</sup>	587,2	568,4	3,3%
Custos a Apropriar <sup>(1)</sup>	(324,4)	(318,5)	1,9%
Lucro Bruto a Apropriar <sup>(1)</sup>	262,8	249,9	5,2%
Margem Bruta a Apropriar <sup>(1)</sup>	44,7%	44,0%	0,8 pp

(1) Referente às unidades vendidas

	1T12	4T11	Var.(%)
Despesas a Apropriar	(9,8)	(10,9)	-9,9%



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER



SHOPPING CIDADE JARDIM



RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

### Estoques de Imóveis a Comercializar

O estoque de imóveis a comercializar é constituído de terrenos, unidades em construção e unidades concluídas. A tabela a seguir detalha os valores de cada item, nos períodos indicados, em R\$ milhões.

Imóveis a comercializar - Valor Contábil	31/3/2012	31/12/2011	Var. (%)
<i>Unidades Concluídas</i>	8,5	9,3	-8,5%
<i>Unidades em Construção</i>	127,9	104,4	22,7%
<i>Terrenos</i>	300,9	317,7	-5,3%
<i>Total</i>	437,3	431,4	1,4%

Os valores dos terrenos na tabela acima refletem o custo contábil de aquisição e não refletem a apreciação obtida a partir do modelo de desenvolvimento de projetos de larga escala e em fases, onde a apreciação do entorno é capturada no lançamento de nossas fases. Neste sentido, três projetos embutem uma expressiva apreciação dos terrenos em comparação ao custo contábil. A Fazenda Boa Vista, com uma área líquida de terrenos disponível para venda nas novas fases de aproximadamente 2,3 milhões de metros quadrados, sendo que 1,2 milhão de metros quadrados possuem infraestrutura pronta para venda. Transações de venda de terrenos ocorreram na faixa de R\$875 por m<sup>2</sup>. Outro projeto a ser beneficiado é o Horto Bela Vista, onde lançamos 11 edifícios residenciais, dos 23 previstos (19 residenciais e 4 comerciais). E o terceiro é o Las Piedras (Punta Del Este – Uruguai) que apresenta aproximadamente 1,2 milhões de m<sup>2</sup> de área líquida disponível para venda nas próximas fases, sendo que o empreendimento apresenta um bom desempenho de vendas recentes com preços na faixa de US\$170 a US\$200 por m<sup>2</sup>.



JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

www.jhsf.com.br



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER



SHOPPING CIDADE JARDIM



RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

### Hotéis

A estratégia de atuação com os Hotéis Fasano é de crescimento através da atividade de gerenciamento de hotéis. Pretendemos continuar utilizando a marca Hotel Fasano para a ancoragem de alguns de nossos empreendimentos imobiliários, como por exemplo, a Fazenda Boa Vista e Las Piedras. Nestes casos, os investimentos do hotel serão feitos pela própria JHSF, além da expansão seletiva em projetos stand alone, como o projeto de Salvador e o de Trancoso.

Hotéis	1T12	1T11	Var. (%)
Receita Bruta	11,6	10,0	16,9%
Receita Líquida	11,1	9,5	17,2%
Lucro Bruto	4,0	1,3	205,8%
Margem Bruta (%)	36,0%	13,8%	22,2 pp
EBITDA	2,9	0,3	984,9%
Margem EBITDA (%)	25,8%	2,8%	23,0 pp
Lucro Líquido	2,6	(0,1)	n.d.
Margem Líquida (%)	23,8%	-1,0%	24,8 pp



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER



SHOPPING CIDADE JARDIM



RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

## Desempenho Operacional e Financeiro Consolidado

### Demonstração de Resultado

#### **Receita Bruta Ajustada**

A receita bruta ajustada de R\$233,0 milhões no 1T12 contra R\$206,6 milhões em no 1T11 representou um crescimento de 12,8%, devido principalmente ao crescimento das receitas de shoppings e propriedades, alavancadas pelo desempenho do Shopping Cidade Jardim, e pelo aumento do reconhecimento de receitas pelo PoC (% de conclusão da obra) na divisão de Incorporações, resultado da aceleração de obras.

#### **Custos Operacionais**

O custo operacional consolidado chegou a R\$120,4 milhões no 1T12 contra R\$111,3 milhões no 1T11, representando um crescimento de 8,3%, devido principalmente ao maior reconhecimento de custos em Incorporações, decorrente da evolução financeira das obras.

#### **Lucro Bruto**

No 1T12 o lucro bruto de R\$97,1 milhões contra R\$84,4 milhões no 1T11 representou um crescimento de 15,0%, principalmente devido ao aumento do lucro bruto da divisão de Shoppings e Propriedades, decorrentes principalmente do desempenho do Shopping Cidade Jardim e pelo crescimento em Incorporações, pelas razões expostas nos itens Receita Bruta e Custos Operacionais acima.

A margem bruta consolidada do 1T12 de 44,6% é superior aos 43,1% apresentados no 1T11, devido principalmente ao aumento das margens nas divisões de Shoppings e Propriedades.

#### **Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais**

As despesas gerais, administrativas e comerciais no 1T12 chegaram a R\$26,4 milhões similar aos R\$26,4 milhões no 1T11, resultado principalmente de uma redução das despesas comerciais e do aumento da equipe administrativa. No processo de forte crescimento da atividade de renda recorrente estamos realizando incorrendo em despesas administrativas e comerciais para gerenciar adequadamente estes projetos. Na medida que os projetos inaugurem estas despesas administrativas e comerciais serão diluídas sobre uma base maior de receitas e resultados.

#### **Outras Receitas (Despesas) Operacionais**

A tabela a seguir detalha os principais itens desta rubrica, em R\$ milhões.

	1T12	1T11
Plano de outorga de opções de ações	(0,7)	(0,3)
Resultado na alienação de ativo imobilizado	(0,4)	1,7
Provisão para riscos	(0,6)	-
Depreciação e amortização	(1,0)	0,5
Outras receitas e despesas operacionais	(2,1)	(3,5)
Total	(4,9)	(1,5)



### Resultado Financeiro Líquido

A tabela a seguir detalha nosso resultado financeiro líquido nos períodos indicados, em R\$ milhões.

	1T12	1T11	Var. (%)
Receitas Financeiras	17,9	27,7	-35,4%
Despesas Financeiras	(27,6)	(31,7)	-13,0%
. Juros s/Empréstimos	(25,4)	(28,5)	-10,8%
. Outras Despesas Financeiras	(2,1)	(3,2)	-33,6%
Resultado Financeiro Líquido	(9,7)	(4,0)	140,4%

O resultado financeiro líquido consolidado no 1T12 foi negativo em R\$9,7 milhões em comparação ao resultado negativo de R\$4,0 milhões no 1T11, devido principalmente à redução das receitas financeiras, como resultado da redução das aplicações financeiras e das taxas de juros, parcialmente compensadas pela redução das despesas financeiras derivadas dos juros dos empréstimos.

### Lucro Líquido Atribuído aos Controladores

O lucro líquido de R\$49,7 milhões no 1T12 é 5,5% maior que o lucro líquido de R\$47,1 milhões no 1T11, por conta do aumento de resultados em Shoppings e Propriedades, acompanhando o crescimento dos resultados do Shopping Cidade Jardim e em Incorporações Imobiliárias, acompanhando a tendência de aceleração de obras e reconhecimento de receita pelo PoC.

### EBITDA (não revisado pelos auditores independentes)

A tabela abaixo demonstra o cálculo do EBITDA para os períodos indicados, em R\$ milhões (vide glossário para definição do EBITDA).

	1T12	1T11	Var. (%)
Lucro Líquido	50,1	47,4	5,6%
(+) Imposto de Renda / Contribuição Social	6,6	5,6	16,9%
(+) Resultado Financeiro Líquido	9,7	4,0	140,4%
(+) Itens Não-Caixa (Depreciação / Amortização / Outros)	5,9	5,5	8,0%
(+) Juros Capitalizados	4,5	1,5	204,5%
(=) EBITDA	76,8	64,0	20,1%

O EBITDA do 1T12 de R\$76,8 milhões representa um crescimento de 20,1% em relação aos R\$64,0 milhões do 1T11, devido principalmente ao crescimento dos resultados da divisão de Shoppings e Propriedades e de Incorporações no 1T12, compensadas pelo aumento dos custos de incorporação, pela evolução física das obras, e das despesas operacionais.

### Balanco Patrimonial

Temos uma estrutura de capital sólida, com baixo endividamento líquido, ativos com forte geração de caixa recorrente e projetos de incorporação diferenciados, ideais para apoiar o projeto de crescimento da área de renda recorrente da empresa.



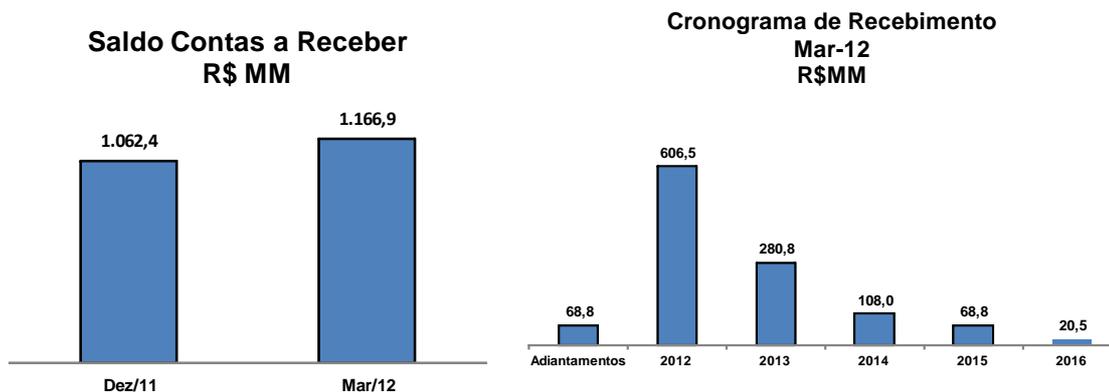
## Ativos

### Contas a Receber de Imóveis

Nossas contas a receber atingiram o montante de R\$1.166,9 milhões (incluindo valores reconhecidos e a serem apropriados) ao final de Março de 2012, sendo que R\$236,8 milhões referem-se a contas a receber performadas. A tabela abaixo detalha o cronograma de recebimentos, nos períodos indicados em R\$ milhões.

Contas a Receber - 31/03/2012 <sup>1</sup>	Total	%
Recebidos (adiantamento de clientes)	68,8	6,0%
2012	606,5	52,0%
2013	280,8	24,1%
2014	108,0	9,3%
2015	68,8	5,9%
2016	20,5	1,8%
2017 em diante	13,6	1,2%
Total	1.166,9	

(1) Considera a totalidade dos contratos assinados, incluindo os valores ainda não apropriados. O total de contas a receber com venda de imóveis de R\$1.166,9 milhões menos os adiantamentos de clientes de R\$68,8 milhões resulta no total de contas a receber com a venda de imóveis líquido de R\$1098,1 milhões.



### Estoques de Imóveis a Comercializar

O estoque de imóveis a comercializar é constituído de terrenos, unidades em construção e unidades concluídas. A tabela a seguir detalha os valores de cada item, nos períodos indicados, em R\$ milhões.

Imóveis a comercializar - Valor Contábil	31/3/2012	31/12/2011	Var. (%)
Unidades Concluídas	8,5	9,3	-8,5%
Unidades em Construção	127,9	104,4	22,7%
Terrenos	300,9	317,7	-5,3%
Total	437,3	431,4	1,4%



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER



SHOPPING CIDADE JARDIM



RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

### **Imobilizado**

A tabela a seguir detalha os valores do imobilizado por negócio, nos períodos indicados, em R\$ milhões.

	31/3/2012	31/12/2011	Var. (%)
<i>Incorporações</i>	21,7	19,8	9,3%
<i>Shopping Centers</i>	13,3	13,0	2,2%
<i>Hoteis</i>	105,2	104,6	0,4%
<i>Holding</i>	4,5	4,4	4,2%
<i>Total</i>	144,6	141,8	2,0%

### **Propriedades para investimentos**

O saldo de propriedades para investimentos de R\$567,9 milhões no 1T12 e R\$503,9 milhões no 4T11 é composta por ativos de renda recorrente (shoppings e locações comerciais) em operação e em desenvolvimento, a valor contábil.

### **Passivos**

#### **Credores por Imóveis Compromissados**

O valor de R\$41,0 milhões no 1T12 é representado pelos saldos a pagar relacionados aos contratos de aquisição de terrenos, objetivando o lançamento de futuros empreendimentos, incluindo o registro de permutas.

### **Endividamento e Liquidez**

A tabela a seguir detalha o endividamento bancário bruto e debêntures por modalidade e a dívida líquida, nos períodos indicados, em R\$ milhões.

Modalidade	Juros Médios	31/3/2012	31/12/2011
<i>Capital de Giro</i>	CDI + 1,67% a.a.	(189,6)	(210,7)
<i>Capital de Giro</i>	TR + 10,23% a.a.	(114,2)	(102,3)
<i>BNDES</i>	TJLP + 3,42% a.a.	(79,4)	(74,5)
<i>BNDES</i>	5,50% a.a.	(1,7)	(1,7)
<i>Debêntures</i>	CDI + 1,65% a.a.	(595,8)	(360,2)
<i>Debêntures</i>	IPCA + 9% a.a.	(289,6)	(279,2)
<i>Total Dívida Bancária</i>		(1.270,2)	(1.028,5)
<i>Caixa, Aplicações Financeiras e Títulos e Valores Mobiliários</i>		704,3	610,2
<i>Dívida Bancária Líquida</i>		(566,0)	(418,4)



A tabela abaixo detalha o cronograma de pagamento das dívidas bancárias e debêntures, em R\$ milhões, na data base de 31 de Março de 2012.

Ano de Vencimento	R\$ Milhões
<i>Parcela Corrente</i>	155,0
<i>Não Circulante</i>	
2013	144,5
2014	266,7
2015	315,8
2016	198,3
2017 em diante	189,9
<b>Total</b>	<b>1.270,2</b>

#### **Adiantamento de Clientes**

Os R\$110,1 milhões apresentados ao final de março de 2012 representam os valores recebidos de clientes em transações com imóveis, cuja construção não iniciou ou que a receita reconhecida ainda não atingiu o total adiantado pelo cliente, além dos adiantamentos de lojistas em pagamento da cessão de uso de lojas em shoppings centers, os quais são apropriados à receita a partir do início da operação nos prazos dos contratos de locação.

#### **Governança**

Além da adesão ao Novo Mercado da Bovespa, listagem no maior nível de governança no Brasil, os parâmetros de governança corporativa adotados pela JHSF estão alinhados com as melhores práticas brasileiras e internacionais, utilizando de diretrizes claras de conduta, em padrões superiores aos exigidos pela regulamentação vigente. Temos um conselho de administração com 2 membros independentes, de um total de 7. Temos em funcionamento por mais de 4 anos um Comitê de Auditoria, de Gestão de Riscos e de Finanças, com 3 representantes. Além disso, temos em vigor nosso Código de Ética, referência para conduta pessoal de funcionários, de modo a assegurar a observância de elevados padrões éticos na condução de nossos negócios e a Política de Negociação de Ações, com o objetivo de prevenir a utilização de informações relevantes não divulgadas.

#### **Auditoria**

Em atendimento à Instrução CVM 381/03, informamos que a JHSF e empresas controladas realizaram pagamentos no 1T12 à KPMG Auditores Independentes referentes exclusivamente aos serviços de auditoria.

#### **Arbitragem**

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante no Estatuto Social.



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER



SHOPPING CIDADE JARDIM



RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

**Demonstrações Financeiras Consolidadas**  
**Balço Patrimonial Consolidado**  
**(Em Milhares de Reais)**

<b>ATIVO</b>	<b>31/3/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>Circulante</b>		
<i>Caixa e equivalentes de caixa</i>	662.226	561.076
<i>Titulos e Valores Mobiliários</i>	42.067	39.545
<i>Contas a receber</i>	405.015	403.947
<i>Imóveis a comercializar</i>	227.840	221.919
<i>Créditos diversos</i>	27.655	29.194
<i>Impostos e contribuições a recuperar</i>	18.399	23.880
<i>Despesas com vendas a apropriar</i>	10.305	11.089
	<b>1.393.507</b>	<b>1.290.650</b>
<b>Não Circulante</b>		
<b>Realizável a Longo Prazo</b>		
<i>Titulos e Valores Mobiliários</i>	-	9.544
<i>Contas a receber</i>	226.690	174.933
<i>Créditos diversos</i>	29.879	29.844
<i>Imóveis a comercializar</i>	209.506	209.474
<i>Impostos e contribuições diferidas</i>	2.431	-
<i>Partes relacionadas</i>	4.500	4.100
	<b>473.006</b>	<b>427.895</b>
<i>Intangível</i>	181.154	181.174
<i>Imobilizado</i>	144.642	141.813
<i>Propriedades para investimentos</i>	567.942	503.856
	<b>893.738</b>	<b>826.843</b>
<b>TOTAL Não circulante</b>	<b>1.366.744</b>	<b>1.254.738</b>
<b>Total - Ativo</b>	<b>2.760.251</b>	<b>2.545.388</b>



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER



SHOPPING CIDADE JARDIM



RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

**Demonstrações Financeiras Consolidadas**  
**Balço Patrimonial Consolidado**  
**(Em Milhares de Reais)**

<b>PASSIVO</b>	<b>31/3/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>Circulante</b>		
<i>Fornecedores</i>	59.952	56.624
<i>Empréstimos e financiamentos / Debêntures</i>	154.314	200.263
<i>Obrigações trabalhistas e tributárias</i>	22.402	28.496
<i>Impostos e contribuições diferidas</i>	-	18.055
<i>Credores por imóveis compromissados</i>	41.072	53.272
<i>Adiantamento de clientes</i>	110.140	111.196
<i>Dividendos a Pagar</i>	19.991	51.093
<i>Débitos Diversos</i>	12.690	17.763
<i>Partes relacionadas</i>	1	1.723
	<b>420.562</b>	<b>538.485</b>
<b>Passivo não circulante</b>		
<i>Obrigações trabalhistas e tributárias</i>	2.946	3.145
<i>Empréstimos e financiamentos / Debêntures</i>	1.115.929	828.271
<i>Impostos e contribuições diferidos</i>	24.968	-
<i>Débitos Diversos</i>	117	117
<i>Provisões para riscos</i>	7.899	7.347
<b>Total do não circulante</b>	<b>1.151.859</b>	<b>838.880</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		
<i>Capital social</i>	711.787	711.120
<i>Ações em tesouraria</i>	(483)	(483)
<i>Reserva de lucro</i>	455.640	434.816
<i>Reservas de capital</i>	5.906	5.159
<i>Ajuste de avaliação patrimonial</i>	2.675	5.351
<b>Patrimônio líquido dos controladores</b>	<b>1.175.525</b>	<b>1.155.963</b>
<b>Patrimônio líquido dos não controladores</b>	<b>12.305</b>	<b>12.060</b>
<b>Total - Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>2.760.251</b>	<b>2.545.388</b>



**Demonstrações Financeiras Consolidadas**  
**Demonstração do Resultado Consolidado**  
**(Em Milhares de Reais)**

	1T12		1T11	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%
<b>Receita Bruta</b>	<b>229.115</b>		<b>205.326</b>	
<i>Impostos sobre receita</i>	(11.568)		(9.618)	
<b>Receita Líquida</b>	<b>217.547</b>	<b>100,0%</b>	<b>195.707</b>	<b>100,0%</b>
<i>Custos Operacionais</i>	(120.476)	-55,4%	(111.277)	-56,9%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>97.071</b>	<b>44,6%</b>	<b>84.430</b>	<b>43,1%</b>
<i>Receitas e (Despesas) Operacionais</i>	(30.688)	-14,1%	(27.339)	-14,0%
<i>Comerciais</i>	(8.916)	-4,1%	(11.235)	-5,7%
<i>Administrativas</i>	(17.505)	-8,0%	(15.134)	-7,7%
<i>Outras Receitas e (Despesas) Operacionais</i>	(4.884)	-2,2%	(1.486)	-0,8%
<i>Resultado Equivalência Patrimonial</i>	617	0,3%	516	0,3%
<b>EBITDA</b>	<b>76.795</b>	<b>35,3%</b>	<b>63.963</b>	<b>32,7%</b>
<b>Resultado Operacional Antes das Financeiras</b>	<b>66.383</b>	<b>30,5%</b>	<b>57.091</b>	<b>29,2%</b>
<i>Resultado Financeiro Líquido</i>	(9.707)	-4,5%	(4.037)	-2,1%
<b>Lucro antes de Impostos</b>	<b>56.676</b>	<b>26,1%</b>	<b>53.055</b>	<b>27,1%</b>
<i>IR /CSLL</i>	(6.602)	-3,0%	(5.647)	-2,9%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>50.074</b>	<b>23,0%</b>	<b>47.408</b>	<b>24,2%</b>
<i>Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores</i>	49.732	22,9%	47.119	24,1%
<i>Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores</i>	342	0,2%	289	0,1%



**Demonstração Resumida Suplementar do Resultado Consolidado por Negócio**  
**Primeiro Trimestre de 2012**  
**(Em Milhares de Reais)**  
**(não revisado)**

	Incorporações	Shoppings e Loações Comerciais <sup>1</sup>	Hotéis	Retail	Holding e Outros <sup>2</sup>	Consolidado
Receita Bruta Ajustada <sup>4</sup>	192.484	19.112	11.644	9.752		232.992
Receita Bruta	192.484	15.235	11.644	9.752		229.115
Impostos sobre receita	(6.534)	(1.805)	(522)	(2.707)		(11.568)
<b>Receita Líquida</b>	<b>185.950</b>	<b>13.430</b>	<b>11.122</b>	<b>7.045</b>		<b>217.547</b>
Custos Operacionais	(102.926)	(6.592)	(7.114)	(3.844)		(120.476)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>83.024</b>	<b>6.838</b>	<b>4.008</b>	<b>3.201</b>		<b>97.071</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>44,6%</b>	<b>50,9%</b>	<b>36,0%</b>	<b>45,4%</b>		<b>44,6%</b>
Receitas e (Despesas) Operacionais	(16.184)	(2.833)	(1.309)	(2.540)	(7.822)	(30.688)
Comerciais	(7.325)	(747)	(439)	(276)	(129)	(8.916)
Administrativas	(6.990)	(645)	(1.368)	(2.103)	(6.399)	(17.505)
Outras Receitas e (Despesas) Operacionais	(1.869)	(1.441)	(119)	(161)	(1.294)	(4.884)
Resultado Equivalência Patrimonial	-	-	617	-	-	617
<b>Resultado Operacional Antes das Financeiras</b>	<b>66.840</b>	<b>4.005</b>	<b>2.699</b>	<b>660</b>	<b>(7.822)</b>	<b>66.382</b>
<b>EBITDA</b>	<b>72.934</b>	<b>7.714</b>	<b>2.868</b>	<b>821</b>	<b>(7.542)</b>	<b>76.795</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>3</sup></b>	<b>72.934</b>	<b>15.013</b>	<b>2.868</b>	<b>821</b>	<b>(10.854)</b>	<b>80.782</b>
Resultado Financeiro Líquido	5.196	(735)	0	(230)	(13.938)	(9.707)
<b>Lucro antes de Impostos</b>	<b>72.036</b>	<b>3.269</b>	<b>2.699</b>	<b>431</b>	<b>(21.761)</b>	<b>56.675</b>
IR/CSLL	(5.508)	(873)	(51)	(309)	139	(6.602)
<b>Lucro antes da reversão do JCP</b>	<b>66.528</b>	<b>2.396</b>	<b>2.648</b>	<b>122</b>	<b>(21.621)</b>	<b>50.074</b>
<b>Lucro Líquido (Prejuízo)</b>	<b>66.528</b>	<b>2.396</b>	<b>2.648</b>	<b>122</b>	<b>(21.621)</b>	<b>50.074</b>
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores	66.454	2.397	2.379	122	(21.621)	49.732
Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores	74	(1)	269	-	(0)	342
<b>Lucro Líquido Ajustado<sup>3</sup></b>	<b>66.454</b>	<b>9.697</b>	<b>2.379</b>	<b>122</b>	<b>(28.265)</b>	<b>50.388</b>

(1) EBITDA Ajustado e Lucro Líquido Ajustado de Shoppings e Propriedades considera o EBITDA e lucro de shoppings e propriedades em operação incluindo aluguel Hermes /Jimmy Choo / Pucci, resultados do FII CHSG JHSF Prime Offices (Metropolitan e Platinum) e excluindo itens extraordinários

(2) Lucro Líquido Ajustado e EBITDA Ajustado de Holdings e Outros consideram o ajuste de receitas com controladas

(3) Lucro Líquido Ajustado e EBITDA Ajustado consolidados excluem itens extraordinários e ajuste a valor presente

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



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER



SHOPPING CIDADE JARDIM



RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

#### GLOSSÁRIO

EBITDA	O EBITDA consiste nos nossos lucros antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, juros capitalizados, imposto de renda e contribuição social, da participação de minoritários, depreciação e amortização e outros itens sem efeito no caixa. O EBITDA não é uma medida de acordo com o BR GAAP, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA não possui significado padronizado e nossa definição de EBITDA pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas.
NOI	Net Operating Income = receita total – custo total de shoppings – despesas diretas de shoppings + depreciação e amortização. O NOI não possui significado padronizado e nossa definição de NOI pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas.
VGV	Valor geral de venda. Neste release, todas as referências a VGV correspondem ao valor total a ser potencialmente obtido, proveniente da venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário. O investidor deve estar ciente de que o VGV poderá não ser realizado ou diferir significativamente do valor das vendas contratadas, uma vez que o número total de unidades efetivamente vendidas poderá ser inferior ao número de unidades lançadas e/ou o valor da venda contratada de cada unidade poderá ser inferior ao preço de lançamento.

Este comunicado contém declarações e informações prospectivas a respeito da JHSF. Tais declarações e informações prospectivas baseiam-se em premissas e expectativas futuras que poderão não se concretizar e não são garantia do desempenho futuro da Companhia. Advertimos os investidores de que as referidas declarações e informações prospectivas estão e estarão, conforme o caso, sujeitas a riscos, incertezas e outros fatores relativos às operações e aos ambientes de negócios da JHSF e suas controladas e/ou coligadas, em virtude dos quais os resultados reais das empresas podem diferir de maneira relevante de resultados futuros expressos ou implícitos no presente material.

Embora a JHSF acredite que as premissas e expectativas utilizadas para a divulgação das declarações e informações prospectivas sejam razoáveis e baseadas em dados atualmente disponíveis à sua administração, a JHSF não pode garantir resultados ou acontecimentos futuros. A JHSF isenta-se expressamente do dever de atualizar qualquer uma das declarações e informações prospectivas contidas no presente material.

Este documento não constitui oferta, convite ou solicitação de oferta de subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. Este documento e seu conteúdo não constituem a base de um contrato ou compromisso de qualquer espécie.