

RELEASE DE RESULTADOS  
QUARTO TRIMESTRE E ANO DE 2010



SPA CIDADE JARDIM - SÃO PAULO



FAZENDA BOA VISTA - PORTO FELIZ



PARQUE CIDADE JARDIM - SÃO PAULO



BENEDITO LAPIN - SÃO PAULO



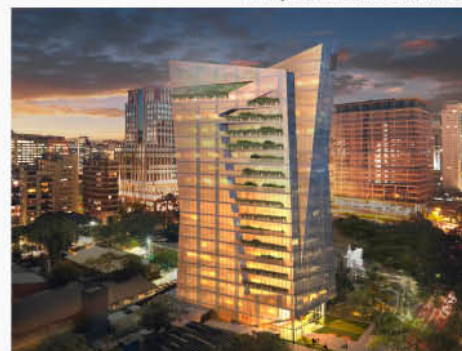
LAS PIEDRAS - PUNTA DEL LESTE



PRAÇA VILA NOVA - SÃO PAULO



HORTO BELA VISTA - SALVADOR



VITRA - SÃO PAULO

INCORPORAÇÕES

SHOPPINGS

PROPRIEDADES

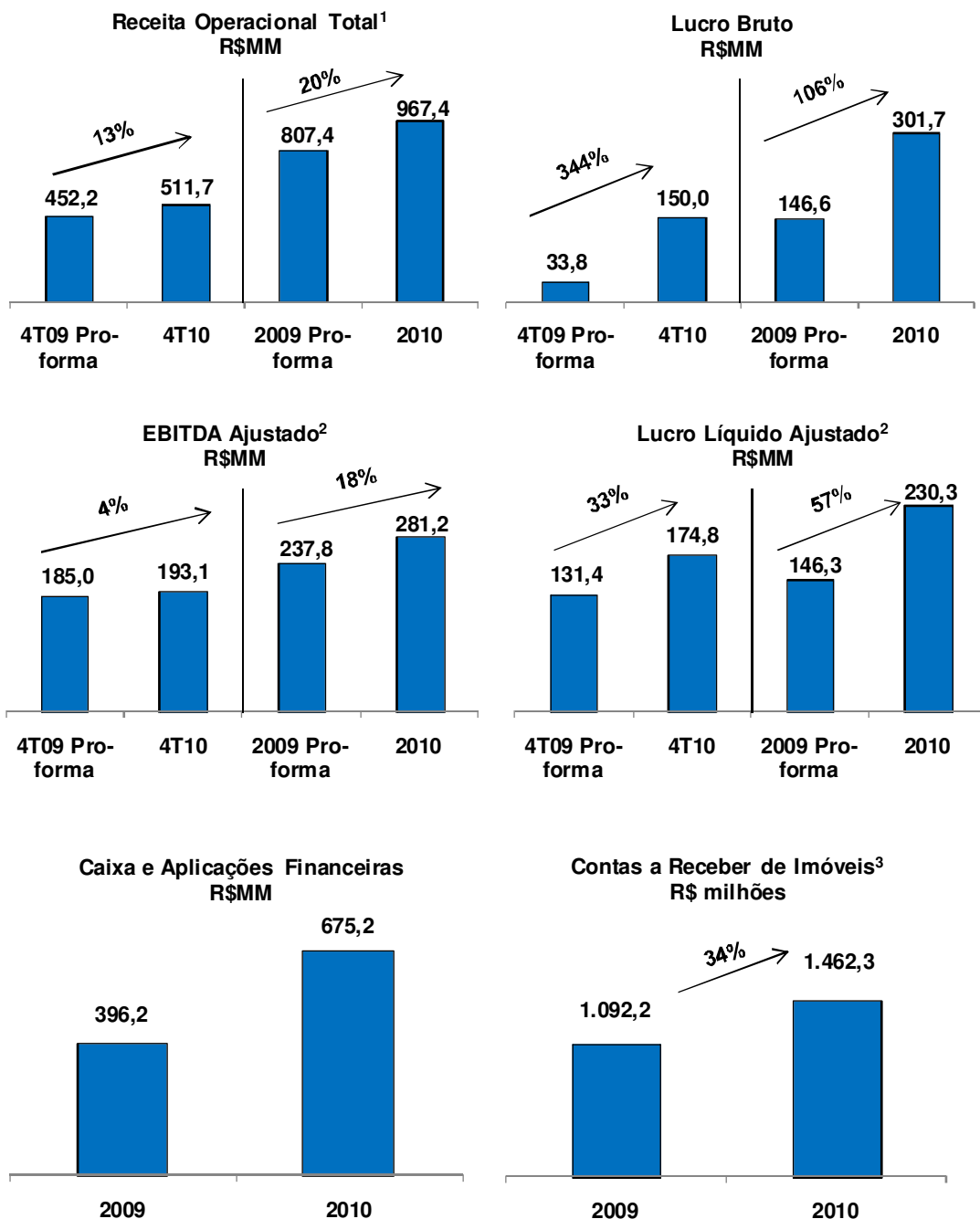
HOTÉIS



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



## DESTAQUES RESULTADOS



(1) Receita Operacional Total inclui as vendas de propriedades comerciais

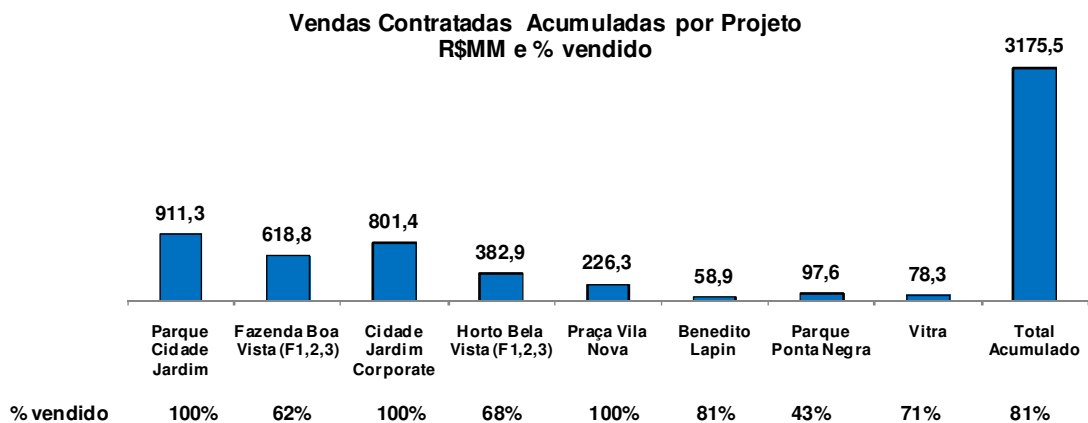
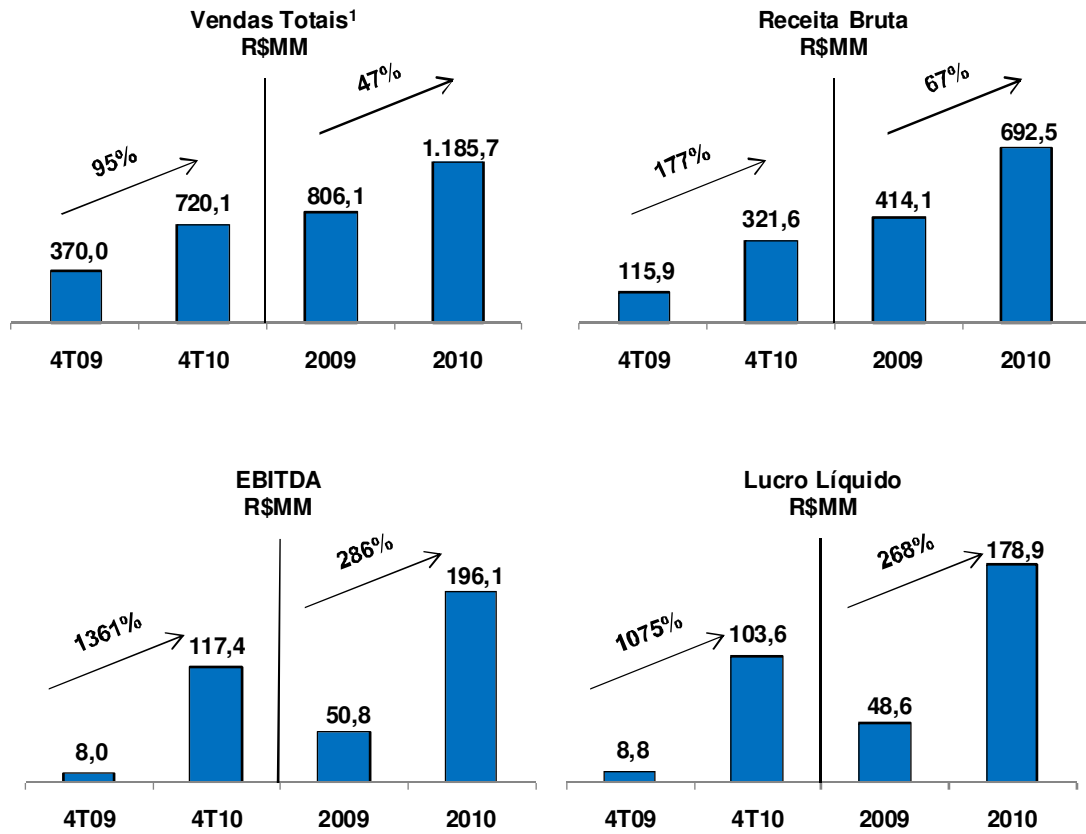
(2) Lucro Líquido Ajustado exclui itens extraordinários e ajuste a valor presente e EBITDA Ajustado inclui resultado FII CSHG JHSF e exclui itens extraordinários

(3) Refere-se às unidades vendidas

Pro-forma exclui em 2009 os resultados advindos das propriedades comerciais vendidas



### DESTAQUES INCORPORAÇÕES

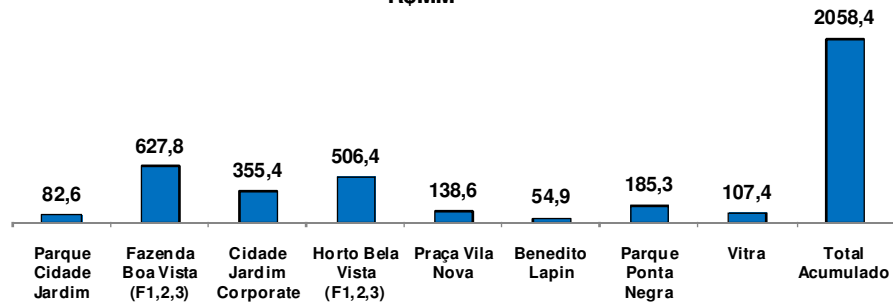


(1) Venda totais incluem a venda de propriedades comerciais



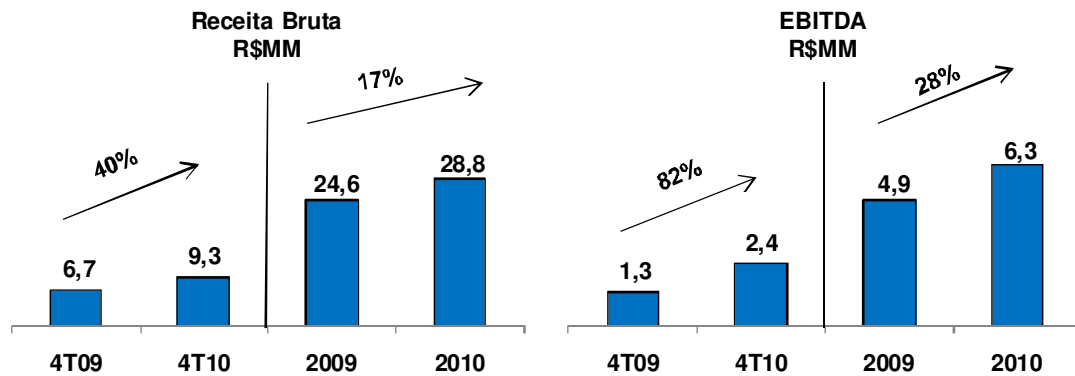
## DESTAQUES INCORPORAÇÕES

### Contas a Receber + Estoques a Valor de Mercado Projetos Lançados\*



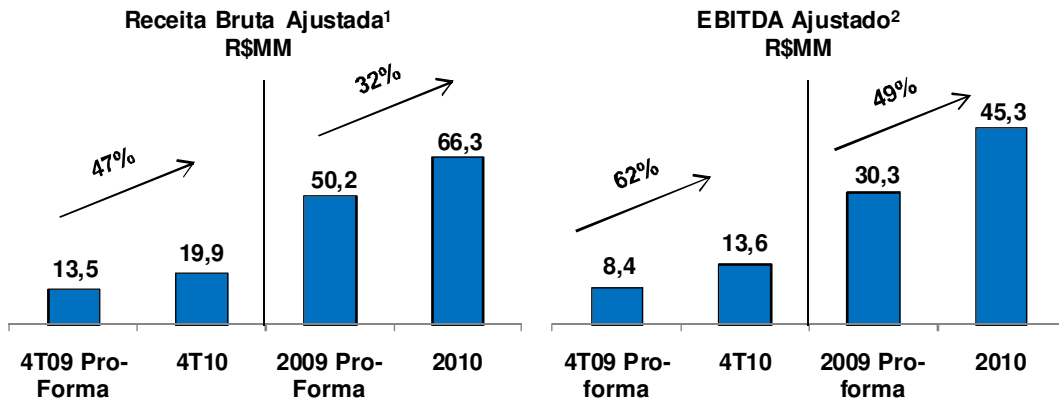
(\* **Projetos Lançados:** Ao final de Dezembro 2010, o fluxo de caixa operacional líquido a realizar dos projetos lançados (vendido e a vender) é de R\$1,1 bilhão.

## HOTÉIS FASANO





## INDICADORES - SHOPPINGS E LOCAÇÕES COMERCIAIS



**Projetos de Shoppings em Desenvolvimento:** *Shopping Metrô Tucuruvi, Shopping Bela Vista e Shopping Ponta Negra* representam uma adição de 172 mil m<sup>2</sup> de ABL, sendo que 87% do ABL da 1ª fase destes projetos já estão com locação negociada.

(1) Receita Bruta Ajustada inclui a receita do aluguel do ABL de 2.490 m<sup>2</sup> ocupados pelo nosso escritório central no SCJ, aluguel Hermes / Jimmy Choo / Pucci e resultados do FII CSHG JHSF Prime Offices

(2) EBITDA dos shoppings e propriedades em operação, incluindo aluguel de empresas controladas e resultados FII CSHG JHSF Prime Offices e excluindo itens extraordinários

Pro-forma exclui os resultados das propriedades comerciais vendidas nos resultados de 2009



FAZENDA BOA VISTA - PORTO FELIZ



SPA CIDADE JARDIM - SÃO PAULO



LAS PIEDRAS - PUNTA DEL ESTE



VITRA - SÃO PAULO

## Release de Resultados – Quarto Trimestre e Ano de 2010

### TELECONFERÊNCIAS

Simultâneas Português /  
Inglês

Português  
30/03/2011 – 14:30 (Brasília)  
Tel.: (55 11) 3127-4971  
Senha: JHSF

Inglês  
30/03/2011 – 14:30 (Brasília)  
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

### DESTAQUES

No segmento de incorporações, os lançamentos do 4T10 totalizaram um Valor Geral de Vendas (VGV) R\$688,7 milhões, levando o total do VGV lançado de 2010 para R\$1.002,8 milhões, representando o cumprimento de 100% do guidance para o ano.

Nossas vendas totais<sup>1</sup> chegaram a R\$720,1 milhões no 4T10 e R\$1,2 bilhão em 2010, representando um crescimento de 94,6% sobre o 4T09 e 47,1% sobre 2009, respectivamente.

A receita operacional total<sup>1</sup> atingiu R\$511,7 milhões no 4T10 e R\$967,4 milhões em 2010, representando um crescimento de 13,2% e 19,8%, respectivamente, sobre o mesmo período de 2009 pro-forma<sup>2</sup>.

O EBITDA ajustado<sup>3</sup> chegou a R\$193,1 milhões no 4T10 e R\$281,2 milhões em 2010, representando um crescimento de 4,4% e 18,2%, respectivamente, sobre o mesmo período de 2009 pro-forma<sup>2</sup>. O lucro líquido ajustado<sup>3</sup> atingiu R\$174,8 milhões no 4T10 e R\$230,3 milhões em 2010, representando um crescimento de 33,1% e 57,4%, respectivamente, sobre o mesmo período de 2009 pro-forma<sup>2</sup>.

Finalizamos recentemente a aquisição de dois importantes terrenos com mais de 21 mil m<sup>2</sup>, localizados em área nobre da cidade de São Paulo, com VGV potencial na faixa de R\$800 milhões a R\$1 bilhão, com custos compatíveis para proporcionar margens compatíveis com nossos empreendimentos de larga escala e alto padrão. Estas aquisições reforçam nosso landbank e o pipeline de lançamentos de 2011 e 2012.

No segmento de incorporações, nossos projetos lançados atingiram a marca de 81% vendidos, marca do sucesso de desempenho destes empreendimentos. O fluxo de caixa operacional líquido a realizar destes projetos é de R\$1,1 bilhão, com contas a receber de imóveis de R\$1.325,5 milhões e estoque a valor de mercado de R\$732,9 milhões.

No segmento de shoppings, apresentamos um crescimento expressivo das vendas reportadas pelos lojistas de 40% no 4T10 x 4T09 pró-forma<sup>2</sup> e 33% em 2010 x 2009 pró-forma<sup>2</sup>. Da mesma forma, a receita bruta ajustada<sup>4</sup> do segmento de renda (shoppings + locações comerciais) cresceu 47,2% no 4T10 x 4T09 pro-forma<sup>2</sup> (32,0% 2010 x 2009 pro-forma<sup>2</sup>), demonstrando o excelente desempenho do segmento no período.

3 projetos de novos shoppings estão em desenvolvimento que representam uma adição de área bruta locável de 172,1 mil m<sup>2</sup>, representando NOI próprio (%JHSF) adicional de R\$121,6 milhões e que apresentam um índice de comercialização na primeira fase na faixa de 90%, demonstrando o sucesso dos projetos junto aos lojistas.

Devido à grande demanda, decidimos antecipar a 1ª expansão do Shopping Ponta Negra (Manaus – AM), de forma que o shopping irá inaugurar com um ABL de 36,6 mil m<sup>2</sup> em comparação aos 32,8 mil m<sup>2</sup> inicialmente programados.

(1) Vendas totais e Receita Operacional total incluem vendas de propriedades comerciais

(2) Números pro-forma excluem em 2009 os resultados das propriedades comerciais vendidas

(3) Lucro Líquido Ajustado exclui itens extraordinários e ajuste a valor presente e EBITDA Ajustado inclui resultado do fundo CHSG JHSF Prime Office e exclui itens extraordinários

(4) Receita bruta ajustada do segmento de renda inclui a receita de aluguel do escritório central e Hermes/Jimmy Choo e Pucci (controladas)



FAZENDA BOA VISTA - PORTO FELIZ



SPA CIDADE JARDIM - SÃO PAULO



LAS PIEDRAS - PUNTA DEL ESTE



VITRA - SÃO PAULO

☰ Foi finalizada com sucesso em Dezembro de 2010 a constituição do Fundo de Investimento Imobiliário BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower, que adquiriu da JHSF 25 unidades autônomas distribuídas em 13 andares do Continental Tower pelo valor total de R\$265,7 milhões para. Com a referida transação, o empreendimento Cidade Jardim Corporate Center (3 torres comerciais) atingiu 100% das unidades vendidas.

☰ Em Outubro de 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.

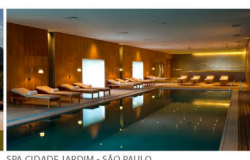
☰ Em reunião de 29 de Março de 2011, o Conselho de Administração aprovou o envio da proposta à próxima Assembléia Geral Ordinária de distribuição de dividendos complementares referentes ao exercício de 2010 no montante de R\$ 100 milhões, representando R\$0,23462099003 por ação. Adicionando-se os R\$48,0 milhões de juros sobre capital próprio, também referente ao exercício de 2010, cujo pagamento iniciamos em 09 de Novembro de 2010, totalizamos proventos de R\$148,0 milhões, representando um pay-out de 69,6% sobre o lucro líquido reportado de 2010 e um yield de 9,9% sobre a cotação da ação ao final de 2010.

☰ Ao final de Dezembro de 2010, o caixa bruto chegou a R\$675,2 milhões. A dívida líquida (caixa bruto – empréstimos, financiamentos, debêntures) atingiu R\$3,3 milhões. Em Janeiro de 2011, finalizamos a terceira emissão de debêntures da JHSF no valor total de R\$270 milhões com prazo de 10 anos.

☰ Inauguramos em 26 de Dezembro o Hotel Fasano Las Piedras, em uma das localizações mais extraordinárias de Punta Del Este, Uruguai. Desde a sua inauguração, o hotel apresenta ocupação próxima a 100% e diárias médias acima de US\$1.200,00, demonstrando o sucesso da iniciativa. O hotel ancora o empreendimento Las Piedras, que, com bangalôs e estâncias para venda, já entregou as 2 primeiras unidades.

☰ No segmento de hotéis, recentemente fomos vencedores de concorrência para operar em regime de concessão uma nova unidade do Hotel Fasano em área nobre de Belo Horizonte – MG. Adicionalmente, pretendemos futuramente operar no mesmo local um shopping no formato Cidade Jardim Shops, com renomadas marcas nacionais e internacionais que já operam conosco no Shopping Cidade Jardim.

☰ Guidance: oportunamente iremos divulgar o guidance de lançamentos para o próximo ano, de modo a poder refletir as aquisições recentes mencionadas acima.



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

Incorporações Imobiliárias	4T10	4T09	Var. 4T10 / 4T09	2010	2009	Var. 2010 / 2009
Vendas Totais <sup>1</sup>	720,1	370,0	94,6%	1.185,7	806,1	47,1%
Receita Bruta	321,6	115,9	177,4%	692,5	414,1	67,2%
Receita Líquida	309,8	109,7	182,3%	664,1	394,7	68,2%
Lucro Bruto	141,6	26,0	445,1%	268,5	118,5	126,6%
Margem Bruta (%)	45,7%	23,7%	22,0 pp	40,4%	30,0%	10,4 pp
EBITDA	117,4	8,0	1360,6%	196,1	50,8	286,1%
Margem EBITDA (%)	37,9%	7,3%	30,6 pp	29,5%	12,9%	16,7 pp
Lucro Líquido	103,6	8,8	1075,1%	178,9	48,6	268,2%
Margem Líquida (%)	33,4%	8,0%	25,4 pp	26,9%	12,3%	14,6 pp

Shoppings e Locações Comerciais	4T10	4T09 Pro- forma <sup>4</sup>	Var. 4T10 / 4T09	2010	2009 Pro- forma <sup>4</sup>	Var. 2010 / 2009
Receita Bruta Ajustada <sup>2</sup>	19,9	13,5	47,2%	66,3	50,2	32,0%
Receita Bruta	15,8	12,8	23,3%	60,3	48,1	25,2%
Receita Líquida	14,0	11,4	22,2%	53,6	43,4	23,6%
EBITDA Ajustado <sup>3</sup>	13,6	8,4	62,4%	45,3	30,3	49,4%

Indicadores Financeiros Consolidados em R\$ milhões, exceto indicado em contrário	4T10	4T09 <sup>4</sup>	Var. 4T10 / 4T09	2010	2009 <sup>4</sup>	Var. 2010 / 2009
Receita Operacional Total <sup>5</sup>	511,7	452,2	13,2%	967,4	807,4	19,8%
Receita Bruta	353,0	141,0	150,4%	808,7	496,2	63,0%
Receita Líquida	336,7	131,1	156,9%	762,9	467,2	63,3%
Lucro Bruto	150,0	33,8	343,9%	301,7	146,6	105,8%
Margem Bruta (%)	44,6%	25,8%	18,8 pp	39,5%	31,4%	8,2 pp
EBITDA Ajustado <sup>6</sup>	193,1	185,0	4,4%	281,2	237,8	18,2%
Lucro Líquido	159,1	131,3	21,2%	212,6	143,5	48,1%
Lucro Líquido Ajustado <sup>6</sup>	174,8	131,4	33,1%	230,3	146,3	57,4%
Ações em circulação (mil ações) <sup>7</sup>	426.219	426.219	0,0%	426.219	426.219	0,0%
Lucro Líquido por Ação (R\$/ ação)	0,3734	0,3080	21,2%	0,4987	0,3367	48,1%

Resultados a Apropriar - Incorporações <sup>8</sup>	2010	2009	Var. 2010 / 2009
Receitas a Apropriar	1.043,8	784,0	33,1%
Custos a Apropriar	(581,3)	(438,7)	32,5%
Lucro Bruto a Apropriar	462,5	345,3	33,9%
Margem Bruta a Apropriar (%)	44,3%	44,0%	0,3 pp
Despesas a Apropriar	(20,0)	(18,2)	9,4%

(1) Vendas Totais incluem as vendas de propriedades comerciais

(2) Inclui a receita de aluguel do ABL de 2.490 m2 ocupados pelo nosso escritório central no SCJ, aluguel Hermes / Jimmy Choo / Pucci e resultados do FII CHSG JHSF Prime Offices (Metropolitan e Platinum)

(3) EBITDA de shoppings e propriedades em operação incluindo receitas de aluguel do ABL de 2.490 m2 ocupados pelo nosso escritório central no SCJ, aluguel Hermes / Jimmy Choo / Pucci, resultados do FII CHSG JHSF Prime Offices (Metropolitan e Platinum) e excluindo itens extraordinários

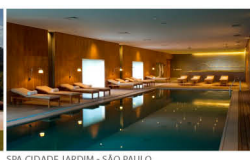
(4) Exclui para o ano de 2009 os resultados das propriedades comerciais vendidas

(5) Receita Total inclui a venda de propriedades comerciais

(6) Lucro Líquido Ajustado exclui itens extraordinários e ajuste a valor presente e EBITDA Ajustado exclui itens extraordinários e inclui resultado do FII CHSG

(7) Exclui ações em tesouraria

(8) Refere-se às unidades vendidas



## Incorporações Imobiliárias

### Lançamentos

A tabela a seguir detalha os lançamentos da JHSF no período de 2006 a 2010, com valores atualizados do VGV de cada projeto, em R\$ milhões.

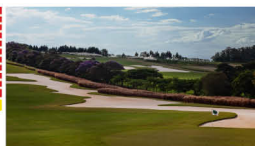
Empreendimento	2006	2007	2008	2009	2010
Parque Cidade Jardim	363,2	549,2			
Fazenda Boa Vista		517,1	190,9		270,6
Cidade Jardim Corporate Center			750,2		
Horto Bela Vista			277,8		269,9
Praça Vila Nova			249,4		
Las Piedras			50,0		
Total Ville - Porto Velho				46,0	53,8
Benedito Lapin					72,4
Parque Ponta Negra					225,4
Vitra					110,7
	363,2	1.066,2	1.518,3	46,0	1.002,8

### Vendas Contratadas

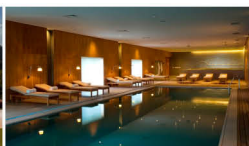
Nossos projetos lançados chegaram à marca de 81% vendidos, marca do sucesso de desempenho destes empreendimentos. As contas a receber e o estoque a valor de mercado dos projetos lançados atingiram R\$2.058,4 milhões ao final de 2010. O fluxo de caixa operacional líquido a realizar é de R\$1,1 bilhão para realização até a conclusão dos projetos.

Projetos Lançados	Parque Cidade Jardim	Fazenda Boa Vista Fases 1,2&3	Cidade Jardim Corporate Center	Horto Bela Vista Fase 1,2&3	Praça Vila Nova	Benedito Lapin	Parque Ponta Negra	Vitra	Total
Vendas Contratadas Acumuladas	911,3	618,8	801,4	382,9	226,3	58,9	97,6	78,3	3.175,5
% Vendido	100%	62%	100%	68%	100%	81%	43%	71%	81%
Contas a Receber	87,0	271,1	443,2	338,4	143,9	45,7	57,9	75,1	1.462,3
(-) Adiantamento de Clientes	(4,4)	(25,0)	(87,9)	(9,9)	(5,3)	(4,3)	-	-	(136,8)
(+) Estoque a Valor de Mercado	-	381,7	-	177,9	-	13,6	127,4	32,3	732,9
Total	82,6	627,8	355,4	506,4	138,6	54,9	185,3	107,4	2.058,4

Empreendimentos	Vendas Totais (R\$ milhões)			
	4T10	4T09	2010	2009
Parque Cidade Jardim	13,0	28,5	47,0	45,8
Fazenda Boa Vista	79,0	32,3	136,7	126,2
Cidade Jardim Corporate Center	252,1	5,0	289,9	227,0
Horto Bela Vista	30,8	5,7	200,7	33,1
Praça Vila Nova	3,3	28,7	94,1	104,0
Total Ville Porto Velho	5,7	4,0	23,8	4,0
Benedito Lapin	1,6	-	58,9	-
Parque Ponta Negra	97,6	-	97,6	-
Vitra	78,3	-	78,3	-
Ed. J.M. Pinheiro Neto	-	60,0	-	60,0
Metropolitan e Platinum	158,7	-	158,7	-
Shopping Metrô Santa Cruz	-	205,9	-	205,9
<b>Total</b>	<b>720,1</b>	<b>370,0</b>	<b>1.185,7</b>	<b>806,1</b>



FAZENDA BOA VISTA - PORTO FELIZ



SPA CIDADE JARDIM - SÃO PAULO



LAS PIEDRAS - PUNTA DEL ESTE



VITRA - SÃO PAULO

## 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.

**Fazenda Boa Vista – Porto Feliz – SP (62% vendido).** Em apenas 2 anos foram construídas e entregues 190 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, piscina e concierge do Hotel Fasano. No 4T10 lançamos a terceira fase do empreendimento com um VGV de R\$270 milhões.

**Cidade Jardim Corporate Center – São Paulo – SP (100% vendido).** O complexo de torres comerciais do empreendimento Cidade Jardim compreenderá 3 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 e 10 mil m<sup>2</sup> de áreas verdes e lago. Foi finalizada com sucesso em Dezembro de 2010 a constituição do Fundo de Investimento Imobiliário BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower, que adquiriu da JHSF 25 unidades autônomas distribuídas em 13 andares do Continental Tower pelo valor total de R\$265,7 milhões para. Com a referida transação, o empreendimento Cidade Jardim Corporate Center (3 torres comerciais) atingiu 100% das unidades vendidas. As obras estão em ritmo acelerado com tendência de aceleração do reconhecimento de receitas pelo PoC.

**Horto Bela Vista – Salvador – BA (68% 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. Entre Abril e Maio de 2010, lançamos a segunda fase do empreendimento com 4 torres residenciais com VGV potencial de R\$188 milhões e em Dezembro lançamos a primeira torre da terceira fase com um VGV de R\$82 milhões. 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.

**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. Terá 47 apartamentos residenciais de alto padrão de 421m<sup>2</sup> e 534 m<sup>2</sup> e coberturas de até 1.200 m<sup>2</sup> em duas torres de estilo contemporâneo, contando com spa de nível internacional, fitness center, piscina climatizada com raia de 25 metros e solarium, além de praças e áreas verdes internas. As obras estão em ritmo acelerado.

**Benedito Lapin – São Paulo – SP (81% vendido).** Empreendimento de alto padrão em excelente 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\$73 milhões. O empreendimento apresenta arquitetura moderna com fachadas de vidro e jardins verticais entre os apartamentos e grandes terraços. Entre as facilidades, spa completo projetado pela mesma equipe do Spa Cidade Jardim, lounge gourmet, brinquedoteca, rede wireless em todo prédio e tecnologia aplicada à segurança.



FAZENDA BOA VISTA - PORTO FELIZ



SPA CIDADE JARDIM - SÃO PAULO



LAS PIEDRAS - PUNTA DEL ESTE



VITRA - SÃO PAULO

**Parque Ponta Negra – Manaus – AM (43% vendido).** Um dos maiores empreendimentos imobiliários de Manaus (AM), incluindo a incorporação imobiliária com 9 prédios residenciais, onde a JHSF terá 60%, e um *shopping center* com área bruta locável (ABL) de aproximadamente 30 mil m<sup>2</sup> na primeira fase (80% JHSF), em um terreno de aproximadamente 86,5 mil m<sup>2</sup>, em Ponta Negra, Manaus – AM, uma das regiões mais nobres áreas da cidade. Lançamos em Novembro de 2010 a primeira fase do empreendimento com um VGV de R\$225 milhões em 5 torres residenciais.

**Vitra – São Paulo – SP (71% vendido).** No primeiro trimestre de 2010, adquirimos terreno situado na região do Itaim – São Paulo – SP, onde lançamos 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 Valor Geral de Vendas (“VGV”) potencial de R\$111 milhões em 1 torre residencial com 14 unidades.

### Banco de Terrenos

Temos um expressivo banco de terrenos, que totaliza R\$12,7 bilhões em empreendimentos de excelente qualidade em aproximadamente 17,0 milhões de m<sup>2</sup> de área.

Finalizamos recentemente a aquisição de dois importantes terrenos com mais de 21 mil m<sup>2</sup>, localizados em área nobre da cidade de São Paulo, com VGV potencial na faixa de R\$800 milhões a R\$1 bilhão, com custos para proporcionar margens compatíveis com nossos empreendimentos de larga escala e alto padrão. Estas aquisições reforçam nosso landbank e o pipeline de lançamentos de 2011 e 2012.

### 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 2,9 milhões de área líquida disponível para venda, sendo que transações recentes ocorreram na faixa de R\$875 por m<sup>2</sup>. No Horto Bela Vista, são 13 torres para futuros lançamentos. Os dois projetos já apresentaram excelente desempenho em suas fases iniciais, reduzindo as despesas comerciais de marketing nos lançamentos das próximas fases.

**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, hospital, centro educacional integrado, academia, escritórios comerciais, igreja, entre outros. O VGV potencial estimado total do projeto é de R\$7,9 bilhões.

**Las Piedras Villas & Hotel Fasano.** São 4,8 milhões de m<sup>2</sup> de terreno e aproximadamente 1,5 milhões 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\$150 a US\$ 170 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. Inauguramos em 26 de Dezembro de 2010 o Hotel Fasano, incluindo, entre outros, bangalôs, recepção, restaurantes, piscina e quadra de tênis. O empreendimento contará ainda com campo de golfe, hípica, campo de pólo e centro náutico. O projeto prevê bangalôs de 120 m<sup>2</sup> a 200 m<sup>2</sup>, unidades residenciais denominadas Villas Fasano de 150m<sup>2</sup> a 450m<sup>2</sup> (1 a 3 quartos), com a possibilidade de bangalôs anexos, e estâncias de cerca de 30 mil m<sup>2</sup>.



## 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.	Andamento da Obra (%)	Receita Bruta Reconhecida (R\$ milhões)	
			Até 31/12/10	2010
<i>Parque Cidade Jardim</i>	911,3	100,0%	12,3	47,0
<i>Fazenda Boa Vista (Fases 1, 2 e 3)</i>	618,8	82,9%	78,7	162,6
<i>Cidade Jardim Corporate Center</i>	801,4	48,5%	152,2	281,8
<i>Horto Bela Vista (Fase 1, 2 e 3)</i>	382,9	20,3%	20,6	68,0
<i>Praça Vila Nova</i>	226,3	57,5%	9,8	67,9
<i>Benedito Lapin</i>	58,9	32,5%	2,0	19,1
<i>Parque Ponta Negra</i>	97,6	22,8%	13,2	13,3
<i>Vitra</i>	78,3	41,9%	32,8	32,8
<i>Total</i>	3.175,5		321,6	692,5

### Receitas e Resultados a Apropriar

O valor das receitas a apropriar é obtido pela diferença entre as vendas contratadas e as receitas apropriadas e o valor dos custos a apropriar é obtido pela diferença entre os custos totais orçados e os custos apropriados, com base no método *PoC*. A tabela a seguir detalha as receitas, custos, lucro bruto, margem bruta a apropriar e despesas a apropriar nos períodos indicados, em R\$ milhões, exceto indicado em contrário.

	2010	2009	Var.(%)
<i>Receitas a Apropriar<sup>(1)</sup></i>	1.043,8	784,0	33,1%
<i>Custos a Apropriar<sup>(1)</sup></i>	(581,3)	(438,7)	32,5%
<i>Lucro Bruto a Apropriar<sup>(1)</sup></i>	462,5	345,3	33,9%
<i>Margem Bruta a Apropriar<sup>(1)</sup></i>	44,3%	44,0%	0,3 pp

(1) Referente às unidades vendidas

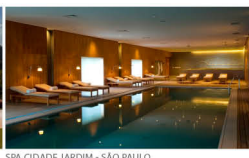
	2010	2009	Var.(%)
<i>Despesas a Apropriar</i>	(20,0)	(18,2)	9,4%

(1) Refere-se às unidades vendidas

Os custos a apropriar, os resultados a apropriar e a margem a apropriar são baseados em estimativas da JHSF. Os valores finais poderão sofrer variação em relação às estimativas apresentadas.



FAZENDA BOA VISTA - PORTO FELIZ



SPA CIDADE JARDIM - SÃO PAULO



LAS PIEDRAS - PUNTA DEL ESTE



VITRA - SÃO PAULO

### 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	31/12/2010	31/12/2009	Var. (%)
<i>Unidades Concluídas</i>	1,6	4,2	-61,9%
<i>Unidades em Construção</i>	86,3	90,3	-4,4%
<i>Terrenos</i>	233,1	235,0	-0,8%
<i>Total</i>	321,0	329,5	-2,6%

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 2,9 milhões de metros quadrados, sendo que transações recentes ocorreram na faixa de R\$875 por m<sup>2</sup>. Outro projeto a ser beneficiado é o Horto Bela Vista, onde lançamos 10 edifícios residenciais, dos 23 previstos (19 residenciais e 4 comerciais). E o terceiro é o Las Piedras (Punta Del Este – Uruguai) que apresenta aproximadamente 1,5 milhões 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\$150 a US\$ 170 por m<sup>2</sup>.

### Shopping Centers e Locações Comerciais

Em linha com essa estratégia divulgada desde a abertura de capital da JHSF, finalizamos com sucesso a venda dos edifícios Metropolitan e Platinum (Itaim - São Paulo) pelo valor de R\$158,7 milhões para o fundo de investimento imobiliário denominado CSHG JHSF Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário, gerando um resultado bruto de R\$72,9 milhões. A JHSF manteve uma participação de 24,9% no fundo.

### Ativos em Operação

**Shopping Cidade Jardim.** Com o término e inauguração das obras de expansão e do Spa Cidade Jardim, a área bruta locável (ABL) passou para 34 mil m<sup>2</sup>. 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 da ABL tanto da primeira fase, como da expansão do Shopping Cidade Jardim apresentam 100% locadas.



FAZENDA BOA VISTA - PORTO FELIZ



SPA CIDADE JARDIM - SÃO PAULO



LAS PIEDRAS - PUNTA DEL ESTE



VITRA - SÃO PAULO

## Destaques dos Projetos em Desenvolvimento

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



**Inauguração: 2º Semestre/2011 (1ª fase)**

**ABL: 52.895 m<sup>2</sup> em 3 fases**

**Investimento Líquido: R\$142,4 milhões**

**NOI (3º ano): R\$56,7 milhões**

**TIR: 32,0% a.a.**

**% Negociado: 94% (1ª fase)**

**% JHSF: 100%**

Este shopping estará 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. Segundo a Gismarket, um número aproximado de 730 mil pessoas residindo em áreas de influência desse empreendimento, a região conta com expressivo fluxo de veículos, com média, em dias úteis, de 37,6 mil automóveis, 2,1 mil motocicletas, 1,9 mil ônibus urbanos e 2,0 mil lotações, totalizando 43,9 mil veículos.

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



**Inauguração: 1º Semestre/2012**

**ABL: 72.978 m<sup>2</sup> (em 3 fases)**

**Investimento Líquido: R\$200,1 milhões**

**NOI (3º ano): R\$59,8 milhões**

**TIR: 28,3% a.a.**

**% Negociado: 82% (1ª fase)**

**% JHSF: 55%**

Este shopping está localizado dentro do empreendimento de uso misto e larga escala Horto Bela Vista, localizado em Salvador - BA.



FAZENDA BOA VISTA - PORTO FELIZ



SPA CIDADE JARDIM - SÃO PAULO



LAS PIEDRAS - PUNTA DEL ESTE



VITRA - SÃO PAULO

### Shopping Ponta Negra (Manaus – AM)



Inauguração: 2º Semestre/2012

ABL: 46.298 m<sup>2</sup> (em 3 fases)

Investimento Líquido: R\$ 151,0 milhões

NOI (3º ano): R\$47,8 milhões

TIR: 30,2% a.a.

% Negociado: 90% (1ª fase)

% JHSF: 80%

Este shopping está localizado dentro de nosso empreendimento de uso misto e larga escala em Ponta Negra, Manaus – AM, uma das regiões mais nobres áreas da cidade. Devido à grande demanda, decidimos antecipar a 1ª expansão do Shopping Ponta Negra (Manaus – AM), de forma que o shopping irá inaugurar com um ABL de 36,6 mil m<sup>2</sup> em comparação aos 32,8 mil m<sup>2</sup> inicialmente programados.

A avaliação do valor justo do shopping em operação (avaliador independente) e da primeira fase dos shoppings em desenvolvimento (avaliação interna) é de um valor total de R\$ 1,3 bilhão. Esta avaliação não leva em consideração as expansões tanto do shopping em operação e como dos em desenvolvimento, nem os potenciais incrementos provenientes de mudança de mix de lojas.

### 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. Para melhor comparabilidade excluimos para o ano de 2009 os resultados advindos das propriedades comerciais vendidas.

Indicadores Operacionais e Financeiros - Shoppings e	4T10	4T09 <sup>2</sup>	Var. 4T10 / 4T09	2010	2009 <sup>2</sup>	Var. 2010 / 2009
<b>Locações Comerciais</b>						
Receita Bruta Ajustada (R\$ milhões) <sup>1</sup>	19,9	13,5	47,2%	66,3	50,2	32,0%
Receita Bruta (R\$ milhões)	15,8	12,8	23,3%	60,3	48,1	25,2%
Receita Líquida (R\$ milhões)	14,0	11,4	22,2%	53,6	43,4	23,6%
EBITDA Ajustado (R\$ milhões) <sup>3</sup>	13,6	8,4	62,4%	45,3	30,3	49,4%

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

(2) Excluídos para 2009 os resultados das propriedades comerciais vendidas

(3) EBITDA 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, aluguel Hermes / Jimmy Choo / Pucci, resultados do FII CHSG JHSF Prime Offices (Metropolitan e Platinum) e excluindo itens extraordinários

### 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.



Recentemente fomos vencedores de concorrência para operar em regime de concessão uma nova unidade do Hotel Fasano em área nobre de Belo Horizonte – MG. Adicionalmente, pretendemos futuramente operar no mesmo local um shopping no formato Cidade Jardim Shops, com as mais renomadas marcas internacionais que já operam conosco no Shopping Cidade Jardim.

#### Principais Indicadores de Hotéis

Hotéis <sup>(1)</sup>	4T10	4T09	Var. (%)	2010	2009	Var. (%)
Receita Bruta	9,3	6,7	39,7%	28,8	24,6	17,4%
Receita Líquida	8,8	6,2	41,5%	27,0	23,0	17,3%
Lucro Bruto	3,6	2,7	35,4%	10,6	10,8	-2,1%
Margem Bruta (%)	41,4%	43,3%	-1,9 pp	39,1%	46,8%	-7,8 pp
EBITDA	2,4	1,3	81,5%	6,3	4,9	27,9%
Margem EBITDA (%)	27,8%	21,6%	6,1 pp	23,2%	21,3%	1,9 pp

(1) Resultado da controlada Hotel Marco Internacional S.A., onde detemos indiretamente 65,56%

#### Desempenho Operacional e Financeiro Consolidado

As informações contidas neste comunicado são apresentadas em Reais e foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada – POC).

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que a Companhia tenha que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

#### Demonstração de Resultado

##### **Receita Bruta**

A receita bruta de R\$353,0 milhões no 4T10 contra R\$145,0 milhões no 4T09 (R\$808,7 milhões em 2010 em comparação a R\$527,2 milhões em 2009) representou um crescimento de 143,5% sobre o 4T09 (crescimento de 53,4% quando comparado 2010 e 2009). Desconsiderando no 4T09 as receitas advindos das propriedades comerciais vendidas, para uma melhor comparação, o crescimento seria de 150,4% (crescimento de 63,0% em 2010), devido principalmente ao aumento do reconhecimento de receitas pelo PoC (% de conclusão da obra) na divisão de Incorporações, resultado da aceleração de obras e crescimento das vendas.



FAZENDA BOA VISTA - PORTO FELIZ



SPA CIDADE JARDIM - SÃO PAULO



LAS PIEDRAS - PUNTA DEL ESTE



VITRA - SÃO PAULO

### **Custos Operacionais**

O custo operacional consolidado chegou a R\$186,6 milhões no 4T10 contra R\$98,8 milhões no 4T09 (R\$461,2 milhões em 2010 em comparação aos R\$333,5 milhões em 2009), representando um crescimento de 88,8% sobre o 4T09 (crescimento de 38,3% em 2010 x 2009) e crescimento de 91,9% desconsiderando no 4T09 os custos advindos das propriedades comerciais vendidas (crescimento de 43,8% em 2010 x 2009), devido principalmente ao maior reconhecimento de custos em Incorporações, decorrente da evolução financeira das obras.

### **Lucro Bruto**

No 4T10, o lucro bruto de R\$150,0 milhões contra R\$36,0 milhões no 4T09 (R\$301,7 milhões em 2010 em comparação aos R\$162,9 milhões em 2009) representou um crescimento de 316,7% sobre o 4T09 (crescimento de 85,2% em 2010 x 2009) e um crescimento de 343,9% desconsiderando no 4T09 o lucro bruto advindo das propriedades comerciais vendidas (crescimento de 105,8% na comparação entre 2010 e 2009), principalmente devido ao aumento do lucro bruto da divisão de Incorporações, pelas razões expostas nos itens Receita Bruta e Custos Operacionais acima.

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

As despesas gerais, administrativas e comerciais no 4T10 chegaram a R\$34,0 milhões contra R\$26,6 milhões no 4T09 (R\$109,9 milhões em 2010 x R\$101,2 milhões em 2009), representando um crescimento de 28,0% sobre 4T09 (crescimento de 8,6% em 2010 x 2009) e R\$26,5 milhões no 4T09 e R\$100,2 milhões em 2009 desconsiderando as despesas advindas das propriedades comerciais vendidas, resultado principalmente do crescimento das despesas comerciais no 4T10 e 2010, decorrente dos lançamentos e vendas em incorporações imobiliárias, elevando as despesas de comissões, propaganda e publicidade.

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

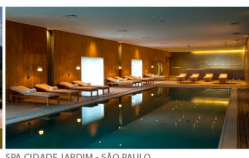
As outras receitas (despesas) operacionais incluem principalmente o resultado obtido na venda das torres comerciais Metropolitan e Platinum no valor de R\$72,9 milhões em 2010 e R\$140,1 milhões de resultado líquido das operações que incluem, entre outros itens, a venda do Shopping Metrô Santa Cruz e Nações em 2009.

### **Resultado Financeiro Líquido**

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

	4T10	4T09	Var. 4T10 / 4T09 (%)	2010	2009	Var. 2010 / 2009 (%)
Receitas Financeiras	22,1	10,9	102,7%	60,0	30,8	94,8%
Despesas Financeiras	(75,7)	(61,9)	22,2%	(114,5)	(92,8)	23,4%
. Juros s/Empréstimos	(17,7)	(8,9)	98,9%	(51,4)	(33,8)	52,1%
. Juros s/Capital Próprio	(48,0)	(52,4)	-8,4%	(48,0)	(52,4)	-8,4%
. Outras Despesas Financeiras	(10,0)	(0,6)	n.a.	(15,1)	(6,6)	128,8%
Resultado Financeiro Líquido	(53,6)	(51,0)	5,0%	(54,5)	(62,0)	-12,1%
(+) Reversão Juros s/ Capital Próprio	48,0	52,4	-8,4%	48,0	52,4	-8,4%
Resultado Financeiro Líquido Ajustado	(5,6)	1,4	n.a.	(6,5)	(9,6)	-32,3%

O resultado financeiro líquido consolidado do 4T10 foi negativo em R\$53,6 milhões, devido ao efeito da distribuição de juros sobre capital próprio de R\$48,0 milhões. O resultado ajustado para este efeito seria negativo em R\$5,6 milhões em comparação ao resultado positivo de R\$1,4 milhão do 4T09 (R\$6,5 milhões negativo em 2010 x 9,6 milhões negativos em 2009), devido principalmente ao crescimento das receitas financeiras, como resultado do crescimento das aplicações financeiras e das receitas financeiras das contas a receber



de imóveis já entregues, compensado por outro lado pelo aumento das despesas financeiras derivadas principalmente dos juros dos empréstimos, cujo saldo cresceu em comparação ao ano anterior e do efeito líquido do ajuste a valor presente.

#### Lucro Líquido Ajustado

O lucro líquido ajustado de R\$174,8 milhões no 4T10 é 32,3% maior que o lucro líquido de R\$132,1 milhões do 4T09 (R\$131,4 milhões no 4T09 desconsiderando o resultado das propriedades comerciais vendidas) e os R\$230,3 milhões obtidos em 2010 se comparam aos R\$157,8 milhões de 2009 (R\$146,3 milhões em 2009 desconsiderando os resultados das propriedades comerciais vendidas), por conta do aumento de resultados em incorporações imobiliárias acompanhando a tendência de aceleração de obras, aumento de vendas e reconhecimento de receita pelo PoC e do resultado obtido na venda das torres comerciais Metropolitan e Platinum no valor de R\$72,9 milhões e R\$140,1 milhões de resultado das operações que incluem, entre outros itens, a venda do Shopping Metrô Santa Cruz e Nações em 2009.

#### EBITDA (não revisado)

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

	4T10	4T09	Var. 4T10 / 4T09 (%)	2010	2009	Var. 2010 / 2009 (%)
Lucro Líquido	159,5	132,2	20,6%	213,5	155,9	36,9%
(+) Juros s/Capital Próprio	(48,0)	(52,4)	-8,4%	(48,0)	(52,4)	-8,4%
(+) Imposto de Renda / Contribuição Social	6,8	6,9	-1,4%	15,1	18,2	-17,0%
(+) Resultado Financeiro Líquido / JCP	53,6	51,0	5,1%	54,5	62,0	-12,1%
(+) Itens Não-Caixa (Depreciação / Amortização / Outros)	11,9	51,6	-76,9%	30,3	70,4	-57,0%
(+) Juros Capitalizados	4,1	1,4	192,8%	8,4	6,3	33,3%
(=) EBITDA	187,9	190,7	-1,4%	273,7	260,4	5,1%
(-) EBITDA dos ativos vendidos	-	(5,7)	n.d.	-	(22,6)	n.d.
(-) Itens extraordinários	1,8	-	n.d.	4,0	-	n.d.
(+) Resultado do FII CSHG JHSF Prime Offices	3,4	-	n.d.	3,4	-	n.d.
(=) EBITDA Ajustado <sup>1</sup>	193,1	185,0	4,4%	281,2	237,8	18,2%

(1) Exclui EBITDA dos ativos vendidos e itens extraordinários e inclui resultado do FII CSHG JHSF Prime Offices

O EBITDA Ajustado do 4T10 de R\$193,1 milhões representa um crescimento de 1,2% em relação aos R\$190,7 milhões do 4T09 e representam um crescimento de 4,4% sobre o 4T09 desconsiderando os resultados advindos das propriedades comerciais vendidas (R\$281,2 milhões em 2010, crescimento de 8,0% sobre os R\$260,4 milhões de 2009 e crescimento de 18,2% sobre 2009 ajustado para os ativos vendidos), devido principalmente ao crescimento dos resultados da divisão de incorporações em 2010 e do resultado obtido na venda das torres comerciais Metropolitan e Platinum no valor de R\$72,9 milhões e R\$140,1 milhões de resultado das operações que incluem, entre outros itens, a venda do Shopping Metrô Santa Cruz e Nações em 2009.

#### Balanço Patrimonial

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



## Ativos

### Contas a Receber de Imóveis

Nossas contas a receber atingiram o montante de R\$1.462,3 milhões ao final de Dezembro de 2010, incluindo os valores de contas a receber já reconhecidos e a serem apropriados, conforme detalhado na tabela abaixo, que também inclui o cronograma de recebimentos, nos períodos indicados em R\$ milhões.

	31/12/2010	%
Contas a receber reconhecidas	418,5	28,6%
Contas a receber a serem apropriadas	1.043,8	71,4%
Total de contas a receber com venda de Imóveis <sup>(1)</sup>	1.462,3	100,0%

Cronograma de recebimento	31/12/2010	%
Recebidos (adiantamento de clientes)	136,8	9,4%
2011	675,9	46,2%
2012	366,9	25,1%
2013	205,0	14,0%
2014 em diante	77,6	5,3%

(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\$1.462,3 milhões menos os adiantamentos de clientes de R\$136,8 milhões resulta no total de contas a receber com a venda de imóveis líquido de R\$1.325,5 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	31/12/2010	31/12/2009	Var. (%)
Unidades Concluídas	1,6	4,2	-61,9%
Unidades em Construção	86,3	90,3	-4,4%
Terrenos	233,1	235,0	-0,8%
Total	321,0	329,5	-2,6%

### Imobilizado

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

	2010	2009	Var. 2010 / 2009 (%)
Incorporações	164,3	97,9	67,9%
Shopping Centers	41,1	15,8	160,1%
Locações Comerciais	-	87,7	n.a.
Hoteis	9,5	9,6	-1,0%
Holding	4,5	6,0	-25,0%
Total	219,4	217,0	1,1%



### Propriedade para investimentos

Os saldos desta conta de R\$347,6 milhões em 2010 e R\$295,3 milhões em 2009 representam os ativos de renda recorrente (shoppings e locações comerciais) em operação e em desenvolvimento a valor contábil.

### Passivos

#### Credores por Imóveis Compromissados

Representam os saldos a pagar relacionados aos contratos de aquisição de terrenos, objetivando o lançamento de futuros empreendimentos, sendo os principais itens a permuta do terreno do empreendimento Horto Bela Vista (Salvador – BA) e Ponta Negra (Manaus – AM) e parcelas a pagar do terreno do empreendimento Vitra e Reserva Cidade Jardim (São Paulo – SP).

#### 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	31/12/2010	31/12/2009
Capital de Giro	CDI + 1,71% a.a.	(205,1)	(240,5)
Debêntures	CDI + 1,95% a.a.	(358,6)	(100,4)
Capital de Giro - CEF	TR + 11,60% a.a.	(17,5)	(31,5)
Capital de Giro - BB	TR + 10,43% a.a.	(38,3)	-
BNDES	TJLP +3,55% aa	(57,4)	(72,4)
BNDES	5,50% aa	(1,6)	-
Total Dívida Bancária		(678,5)	(444,8)
Caixa e Aplicações Financeiras		675,2	396,2
(Dívida Bancária) Caixa Líquido		(3,3)	(48,6)

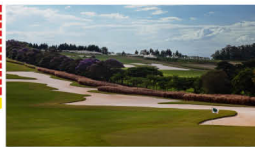
Em Janeiro de 2011, finalizamos a terceira emissão de debêntures da JHSF no valor total de R\$270 milhões com prazo de 10 anos.

A tabela abaixo detalha o cronograma de pagamento das dívidas bancárias e debêntures, em R\$ milhões, na data base de 31 de Dezembro de 2010.

Ano de Vencimento	R\$ Milhões
Parcela Corrente	119,7
Não Circulante	
2012	149,5
2013	97,0
2014	184,6
2015	127,7
<b>Total</b>	<b>678,5</b>

#### Adiantamento de Clientes

Representado pelos 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.



FAZENDA BOA VISTA - PORTO FELIZ



SPA CIDADE JARDIM - SÃO PAULO



LAS PIEDRAS - PUNTA DEL ESTE



VITRA - SÃO PAULO

### **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 1 membro independente, de um total de 6. 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 totalizando R\$50,4 mil em 2010 à Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S. referente à consultoria para revisão de determinados processos internos, equivalentes a 8,7% do valor global de serviços de auditoria. A JHSF e suas controladas em discussão com os auditores independentes concluíram que estes serviços prestados não afetaram a independência e a objetividade da auditoria, em razão da natureza dos trabalhos, definição de escopo e dos procedimentos executados.

### **Arbitragem**

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



FAZENDA BOA VISTA - PORTO FELIZ



SPA CIDADE JARDIM - SÃO PAULO



LAS PIEDRAS - PUNTA DEL ESTE



VITRA - SÃO PAULO

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

<b>ATIVO</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>Circulante</b>		
<i>Caixa e equivalentes de caixa</i>	602.130	396.152
<i>Aplicações Financeiras</i>	44.403	-
<i>Contas a receber</i>	330.599	297.143
<i>Imóveis a comercializar</i>	151.027	167.956
<i>Créditos diversos</i>	17.357	11.321
<i>Impostos e contribuições a recuperar</i>	12.906	10.901
<i>Impostos e contribuições diferidas</i>	20.270	18.234
	<b>1.178.692</b>	<b>901.707</b>
<b>Não Circulante</b>		
<i>Aplicações Financeiras</i>	28.713	-
<i>Contas a receber</i>	101.276	80.914
<i>Créditos diversos</i>	30.590	37.258
<i>Imóveis a comercializar</i>	170.018	161.524
<i>Impostos e contribuições diferidas</i>	14.016	9.936
<i>Partes relacionadas</i>	4.266	4.100
	<b>348.879</b>	<b>293.732</b>
<i>Intangível</i>	166.445	167.155
<i>Imobilizado</i>	105.059	157.400
<i>Propriedade para investimentos</i>	347.639	295.316
	<b>619.143</b>	<b>619.871</b>
<b>TOTAL Não circulante</b>	<b>968.022</b>	<b>913.603</b>
<b>Total - Ativo</b>	<b>2.146.714</b>	<b>1.815.310</b>



FAZENDA BOA VISTA - PORTO FELIZ



SPA CIDADE JARDIM - SÃO PAULO



LAS PIEDRAS - PUNTA DEL ESTE



VITRA - SÃO PAULO

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

<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>Circulante</b>		
<i>Fornecedores</i>	43.958	34.976
<i>Empréstimos e financiamentos / Debêntures</i>	119.746	95.839
<i>Obrigações trabalhistas e tributárias</i>	26.465	24.498
<i>Impostos e contribuições diferidas</i>	17.183	11.792
<i>Credores por imóveis compromissados</i>	46.240	29.152
<i>Adiantamento de clientes</i>	156.624	180.385
<i>Juros sobre capital próprio a pagar</i>	-	44.803
<i>Dividendos a Pagar</i>	1.560	30.000
<i>Débitos Diversos</i>	17.711	2.953
<i>Partes relacionadas</i>	1.199	-
	<b>430.686</b>	<b>454.398</b>
<b>Passivo não circulante</b>		
<i>Obrigações trabalhistas e tributárias</i>	4.661	5.183
<i>Empréstimos e financiamentos / Debêntures</i>	558.781	348.905
<i>Impostos e contribuições diferidos</i>	5.474	4.199
<i>Partes relacionadas</i>	1.723	1.723
<i>Credores por imóveis compromissados</i>	61.633	80.492
<i>Débitos Diversos</i>	1.183	1.331
<i>Provisões para riscos</i>	4.104	2.638
	<b>637.559</b>	<b>444.471</b>
<b>Total do não circulante</b>	<b>637.559</b>	<b>444.471</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		
<i>Capital social</i>	705.782	705.782
<i>Ações em tesouraria</i>	(483)	(483)
<i>Reserva de lucro</i>	365.352	201.912
<i>Reservas de capital</i>	1.612	1.423
<i>Ajuste de avaliação patrimonial</i>	(4.511)	(2.161)
<b>Patrimônio líquido dos controladores</b>	<b>1.067.752</b>	<b>906.473</b>
<b>Patrimônio líquido dos não controladores</b>	<b>10.717</b>	<b>9.968</b>
<b>Total - Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>2.146.714</b>	<b>1.815.310</b>

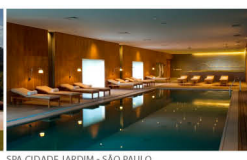


**Demonstrações Financeiras Consolidadas**  
**Demonstração do Resultado Consolidado**  
**(Em Milhares de Reais)**

	4T10		4T09		4T09 Pro-forma <sup>1</sup>	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%	R\$ mil	%
<b>Receita Bruta</b>	<b>353.029</b>		<b>145.006</b>		<b>141.014</b>	
<i>Impostos sobre receita</i>	<i>(16.352)</i>		<i>(10.207)</i>		<i>(9.945)</i>	
<b>Receita Líquida</b>	<b>336.677</b>	<b>100,0%</b>	<b>134.799</b>	<b>100,0%</b>	<b>131.068</b>	<b>100,0%</b>
<i>Custos Operacionais</i>	<i>(186.640)</i>	<i>-55,4%</i>	<i>(98.844)</i>	<i>-73,3%</i>	<i>(97.265)</i>	<i>-74,2%</i>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>150.038</b>	<b>44,6%</b>	<b>35.954</b>	<b>26,7%</b>	<b>33.803</b>	<b>25,8%</b>
<i>Receitas e (Despesas) Operacionais</i>	<i>21.879</i>	<i>6,5%</i>	<i>101.730</i>	<i>75,5%</i>	<i>101.843</i>	<i>77,7%</i>
<i>Comerciais</i>	<i>(18.922)</i>	<i>-5,6%</i>	<i>(10.502)</i>	<i>-7,8%</i>	<i>(10.475)</i>	<i>-8,0%</i>
<i>Administrativas</i>	<i>(15.089)</i>	<i>-4,5%</i>	<i>(16.068)</i>	<i>-11,9%</i>	<i>(16.007)</i>	<i>-12,2%</i>
<i>Outras Receitas e (Despesas) Operacionais</i>	<i>55.890</i>	<i>16,6%</i>	<i>128.300</i>	<i>95,2%</i>	<i>128.324</i>	<i>97,9%</i>
<b>EBITDA</b>	<b>187.954</b>	<b>55,8%</b>	<b>190.698</b>	<b>141,5%</b>	<b>185.026</b>	<b>141,2%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>2</sup></b>	<b>193.139</b>	<b>57,4%</b>	<b>190.698</b>	<b>141,5%</b>	<b>185.026</b>	<b>141,2%</b>
<b>Resultado Operacional Antes das Financeiras</b>	<b>171.917</b>	<b>51,1%</b>	<b>137.685</b>	<b>102,1%</b>	<b>135.646</b>	<b>103,5%</b>
<i>Resultado Financeiro Líquido</i>	<i>(53.593)</i>	<i>-15,9%</i>	<i>(50.964)</i>	<i>-37,8%</i>	<i>(51.093)</i>	<i>-39,0%</i>
<b>Lucro antes de Impostos</b>	<b>118.324</b>	<b>35,1%</b>	<b>86.721</b>	<b>64,3%</b>	<b>84.553</b>	<b>64,5%</b>
<i>IR /CSLL</i>	<i>(6.818)</i>	<i>-2,0%</i>	<i>(6.891)</i>	<i>-5,1%</i>	<i>(5.493)</i>	<i>-4,2%</i>
<b>Lucro antes da reversão do JCP</b>	<b>111.506</b>	<b>33,1%</b>	<b>79.830</b>	<b>59,2%</b>	<b>79.060</b>	<b>60,3%</b>
<i>Reversão Juros sobre Capital Próprio</i>	<i>48.000</i>	<i>14,3%</i>	<i>52.400</i>	<i>38,9%</i>	<i>52.400</i>	<i>40,0%</i>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>159.506</b>	<b>47,4%</b>	<b>132.230</b>	<b>98,1%</b>	<b>131.460</b>	<b>100,3%</b>
<i>Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores</i>	<i>159.148</i>	<i>47,3%</i>	<i>132.054</i>	<i>98,0%</i>	<i>131.284</i>	<i>100,2%</i>
<i>Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores</i>	<i>358</i>	<i>0,1%</i>	<i>176</i>	<i>0,1%</i>	<i>176</i>	<i>0,1%</i>
<b>Lucro Líquido dos acionistas controladores Ajustado<sup>2</sup></b>	<b>174.813</b>	<b>51,9%</b>	<b>132.143</b>	<b>98,0%</b>	<b>131.373</b>	<b>100,2%</b>

(1) Exclui os resultados advindos de propriedades comerciais vendidas

(2) Lucro Líquido Ajustado exclui itens extraordinários e ajuste a valor presente e EBITDA Ajustado inclui resultado do FII CHSG JHSF Prime Offices e exclui itens extraordinários

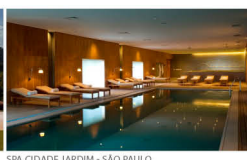


**Demonstrações Financeiras Consolidadas**  
**Demonstração do Resultado Consolidado**  
**(Em Milhares de Reais)**

	2010		2009		2009 Pro-forma <sup>1</sup>	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%	R\$ mil	%
<b>Receita Bruta</b>	<b>808.687</b>		<b>527.241</b>		<b>496.158</b>	
<i>Impostos sobre receita</i>	(45.767)		(30.831)		(28.924)	
<b>Receita Líquida</b>	<b>762.920</b>	<b>100,0%</b>	<b>496.410</b>	<b>100,0%</b>	<b>467.234</b>	<b>100,0%</b>
<i>Custos Operacionais</i>	(461.221)	-60,5%	(333.500)	-67,2%	(320.631)	-68,6%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>301.699</b>	<b>39,5%</b>	<b>162.910</b>	<b>32,8%</b>	<b>146.603</b>	<b>31,4%</b>
<i>Receitas e (Despesas) Operacionais</i>	(66.674)	-8,7%	20.774	4,2%	21.859	4,7%
<i>Comerciais</i>	(52.901)	-6,9%	(42.251)	-8,5%	(42.159)	-9,0%
<i>Administrativas</i>	(57.040)	-7,5%	(58.985)	-11,9%	(58.083)	-12,4%
<i>Outras Receitas e (Despesas) Operacionais</i>	43.267	5,7%	122.010	24,6%	122.101	26,1%
<b>EBITDA</b>	<b>273.710</b>	<b>35,9%</b>	<b>260.357</b>	<b>52,4%</b>	<b>237.803</b>	<b>50,9%</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>2</sup></b>	<b>281.190</b>	<b>36,9%</b>	<b>260.357</b>	<b>52,4%</b>	<b>237.803</b>	<b>50,9%</b>
<b>Resultado Operacional Antes das Financeiras</b>	<b>235.025</b>	<b>30,8%</b>	<b>183.684</b>	<b>37,0%</b>	<b>168.462</b>	<b>36,1%</b>
<i>Resultado Financeiro Líquido</i>	(54.474)	-7,1%	(61.995)	-12,5%	(62.991)	-13,5%
<b>Lucro antes de Impostos</b>	<b>180.551</b>	<b>23,7%</b>	<b>121.689</b>	<b>24,5%</b>	<b>105.471</b>	<b>22,6%</b>
<i>IR /CSLL</i>	(15.085)	-2,0%	(18.151)	-3,7%	(13.860)	-3,0%
<b>Lucro antes da reversão do JCP</b>	<b>165.466</b>	<b>21,7%</b>	<b>103.538</b>	<b>20,9%</b>	<b>91.610</b>	<b>19,6%</b>
<i>Reversão Juros sobre Capital Próprio</i>	48.000	6,3%	52.400	10,6%	52.400	11,2%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>213.466</b>	<b>28,0%</b>	<b>155.938</b>	<b>31,4%</b>	<b>144.010</b>	<b>30,8%</b>
<i>Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores</i>	212.551	27,9%	154.964	31,2%	143.489	30,7%
<i>Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores</i>	915	0,1%	974	0,2%	521	0,1%
<b>Lucro Líquido dos acionistas controladores Ajustado<sup>2</sup></b>	<b>230.298</b>	<b>30,2%</b>	<b>157.796</b>	<b>31,8%</b>	<b>146.321</b>	<b>31,3%</b>

(1) Exclui os resultados das propriedades comerciais vendidas

(2) Lucro Líquido Ajustado exclui itens extraordinários e ajuste a valor presente e EBITDA Ajustado inclui resultado do FII CHSG JHSF Prime Offices e exclui itens extraordinários



**Demonstração Resumida Suplementar do Resultado Consolidado por Negócio**  
**Quarto Trimestre de 2010**  
**(Em Milhares de Reais)**  
**(não auditado)**

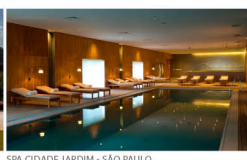
	Incorporações	Shoppings e Loações Comerciais <sup>1</sup>	Hotéis	Holding e Outros <sup>2</sup>	Consolidado
<i>Receita Bruta Ajustada<sup>4</sup></i>	321.647	19.935	9.310	2.136	353.029
<i>Receita Bruta</i>	321.647	15.774	9.310	6.297	353.029
<i>Impostos sobre receita</i>	(11.862)	(1.818)	(516)	(2.155)	(16.352)
<b>Receita Líquida</b>	<b>309.786</b>	<b>13.956</b>	<b>8.794</b>	<b>4.141</b>	<b>336.677</b>
<i>Custos Operacionais</i>	(168.198)	(10.632)	(5.151)	(2.659)	(186.640)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>141.588</b>	<b>3.324</b>	<b>3.643</b>	<b>1.483</b>	<b>150.038</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>45,7%</b>	<b>23,8%</b>	<b>41,4%</b>	<b>35,8%</b>	<b>44,6%</b>
<i>Receitas e (Despesas) Operacionais</i>	(30.581)	(7.731)	(1.472)	61.663	21.879
<i>Comerciais</i>	(15.578)	(789)	(489)	(2.066)	(18.922)
<i>Administrativas</i>	(6.551)	(764)	(1.209)	(6.565)	(15.089)
<i>Outras Receitas e (Despesas) Operacionais</i>	(8.452)	(6.178)	226	70.294	55.890
<b>Resultado Operacional Antes das Financeiras</b>	<b>111.007</b>	<b>(4.407)</b>	<b>2.171</b>	<b>63.146</b>	<b>171.917</b>
<b>EBITDA</b>	<b>117.415</b>	<b>5.059</b>	<b>2.441</b>	<b>63.573</b>	<b>188.489</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>3</sup></b>	<b>117.415</b>	<b>13.603</b>	<b>2.441</b>	<b>60.214</b>	<b>193.674</b>
<i>Resultado Financeiro Líquido</i>	391	(5.071)	(14)	(48.899)	(53.593)
<b>Lucro antes de Impostos</b>	<b>111.398</b>	<b>(9.478)</b>	<b>2.157</b>	<b>14.247</b>	<b>118.324</b>
<i>IR /CSLL</i>	(7.787)	1.197	(227)	(1)	(6.818)
<b>Lucro antes da reversão do JCP</b>	<b>103.611</b>	<b>(8.281)</b>	<b>1.930</b>	<b>14.246</b>	<b>111.506</b>
<i>Reversão Juros sobre Capital Próprio</i>	-	-	-	48.000	48.000
<b>Lucro Líquido (Prejuízo)</b>	<b>103.611</b>	<b>(8.281)</b>	<b>1.930</b>	<b>62.246</b>	<b>159.506</b>
<i>Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores</i>	103.610	(8.281)	1.573	62.246	159.148
<i>Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores</i>	1	-	358	-	358
<b>Lucro Líquido Ajustado<sup>3</sup></b>	<b>109.200</b>	<b>8.266</b>	<b>1.573</b>	<b>55.774</b>	<b>174.813</b>

(1) EBITDA Ajustado e Lucro Líquido Ajustado de Shoppings e Propriedades considera o EBITDA e lucro de shoppings e propriedades em operação incluindo receitas de aluguel do ABL de 2.490 m2 ocupados pelo nosso escritório central no SCJ, 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 do ABL de 2.490 m2 ocupados pelo nosso escritório central no SCJ, aluguel Hermes /Jimmy Choo / Pucci, resultados do FII CHSG JHSF Prime Offices (Metropolitan e Platinum)



**Demonstração Resumida Suplementar do Resultado Consolidado por Negócio**  
**Ano de 2010**  
**(Em Milhares de Reais)**  
**(não auditado)**

	Incorporações	Shoppings e Loações Comerciais <sup>1</sup>	Hotéis	Holding e Outros <sup>2</sup>	Consolidado
<i>Receita Bruta Ajustada<sup>4</sup></i>	692.474	66.260	28.821	21.132	808.687
<i>Receita Bruta</i>	692.474	60.276	28.821	27.116	808.687
<i>Impostos sobre receita</i>	(28.379)	(6.703)	(1.809)	(8.876)	(45.768)
<b>Receita Líquida</b>	<b>664.095</b>	<b>53.572</b>	<b>27.012</b>	<b>18.240</b>	<b>762.919</b>
<i>Custos Operacionais</i>	(395.589)	(37.868)	(16.456)	(11.307)	(461.220)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>268.506</b>	<b>15.704</b>	<b>10.556</b>	<b>6.932</b>	<b>301.699</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>40,4%</b>	<b>29,3%</b>	<b>39,1%</b>	<b>38,0%</b>	<b>39,5%</b>
<i>Receitas e (Despesas) Operacionais</i>	(86.991)	(11.255)	(5.346)	36.920	(66.673)
<i>Comerciais</i>	(44.472)	(2.935)	(1.657)	(3.837)	(52.901)
<i>Administrativas</i>	(23.505)	(2.693)	(4.304)	(26.538)	(57.040)
<i>Outras Receitas e (Despesas) Operacionais</i>	(19.015)	(5.627)	615	67.295	43.268
<b>Resultado Operacional Antes das Financeiras</b>	<b>181.515</b>	<b>4.449</b>	<b>5.210</b>	<b>43.852</b>	<b>235.026</b>
<b>EBITDA</b>	<b>196.074</b>	<b>26.101</b>	<b>6.279</b>	<b>45.256</b>	<b>273.710</b>
<b>EBITDA Ajustado<sup>3</sup></b>	<b>196.074</b>	<b>45.314</b>	<b>6.279</b>	<b>33.523</b>	<b>281.190</b>
<i>Resultado Financeiro Líquido</i>	13.517	(12.549)	(219)	(55.222)	(54.474)
<b>Lucro antes de Impostos</b>	<b>195.032</b>	<b>(8.100)</b>	<b>4.991</b>	<b>(11.370)</b>	<b>180.552</b>
<i>IR /CSLL</i>	(16.174)	1.571	(374)	(110)	(15.086)
<b>Lucro antes da reversão do JCP</b>	<b>178.858</b>	<b>(6.529)</b>	<b>4.618</b>	<b>(11.480)</b>	<b>165.466</b>
<i>Reversão Juros sobre Capital Próprio</i>	-	-	-	48.000	48.000
<b>Lucro Líquido</b>	<b>178.858</b>	<b>(6.529)</b>	<b>4.618</b>	<b>36.520</b>	<b>213.466</b>
<i>Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores</i>	178.857	(6.529)	3.703	36.520	212.550
<i>Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores</i>	1	(0)	914	(0)	915
<b>Lucro Líquido Ajustado<sup>3</sup></b>	<b>182.615</b>	<b>22.461</b>	<b>3.703</b>	<b>21.518</b>	<b>230.297</b>

(1) EBITDA Ajustado e Lucro Líquido Ajustado de Shoppings e Propriedades considera o EBITDA e lucro de shoppings e propriedades em operação incluindo receitas de aluguel do ABL de 2.490 m2 ocupados pelo nosso escritório central no SCJ, 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 do ABL de 2.490 m2 ocupados pelo nosso escritório central no SCJ, aluguel Hermes /Jimmy Choo / Pucci, resultados do FII CHSG JHSF Prime Offices (Metropolitan e Platinum)



FAZENDA BOA VISTA - PORTO FELIZ



SPA CIDADE JARDIM - SÃO PAULO



LAS PIEDRAS - PUNTA DEL ESTE



VITRA - SÃO PAULO

**Demonstrações Financeiras Consolidadas**  
**Demonstração do Fluxo de Caixa Resumida**  
**em milhares de Reais**

	<b>2.010</b>	<b>2.009</b>
<i>Fluxo Operacional</i>	168.510	259.769
<i>Lucro Líquido do Exercício antes do IRPJ, CSLL e JCP</i>	228.551	174.090
<i>Depreciação, Amortização e outros itens</i>	20.582	203.605
<b>Sub-total</b>	<b>249.133</b>	<b>377.695</b>
<i>Variações de Ativos e Passivos</i>		
<i>Contas a receber</i>	(53.817)	(108.323)
<i>Imóveis destinados à venda</i>	8.435	2.503
<i>Impostos e contribuições a recuperar</i>	(2.004)	(4.828)
<i>Fornecedores</i>	8.985	130
<i>Adiantamento de clientes</i>	(23.762)	67.842
<i>Obrigações trabalhistas e tributárias</i>	1.445	(3.029)
<i>Outros</i>	(19.905)	(72.221)
<b>Geração de Caixa Operacional</b>	<b>168.510</b>	<b>259.769</b>
<i>Fluxo de Investimentos</i>	(24.880)	(48.387)
<i>Fluxo de Financiamentos</i>	178.250	52.500
<i>Dividendos e Juros sobre Capital Próprio Pagos</i>	(115.902)	(45.000)
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes</b>	<b>205.978</b>	<b>218.882</b>



FAZENDA BOA VISTA - PORTO FELIZ



SPA CIDADE JARDIM - SÃO PAULO



LAS PIEDRAS - PUNTA DEL ESTE



VITRA - SÃO PAULO

#### GLOSSÁRIO

EBITDA	<p>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.</p>
NOI	<p>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.</p>
VGv	<p>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.</p>

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.