



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012

A Administração da JHSF Participações S.A. submete à apreciação de V.Sas. o Relatório da Administração e as correspondentes demonstrações financeiras, acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012.

De maneira geral, a Companhia dedicou o ano de 2012 ao investimento nas obras de empreendimentos de renda - como a fase II de expansão do Shopping Cidade Jardim, e os Shoppings Tucuruvi, Bela Vista, Ponta Negra e Catarina Fashion Outlet - e de incorporações - como os edifícios residenciais Vitra, Residência Cidade Jardim e Praça Vila Nova e os edifícios comerciais Catarina Corporate Center.

A abertura do shopping Bela Vista no mês de julho, marcou o início de uma série de inaugurações da Companhia em seu segmento de renda: nossa expectativa é inaugurar o shopping Tucuruvi em São Paulo até o início do 2T13; o shopping Ponta Negra em Manaus no 2T13; e o Catarina Fashion Outlet em São Roque até o meio do ano. Seguimos cuidando de perto, e com rigor, de todas as variáveis que impactam no prazo e custo destas obras, ainda mantendo a reconhecida alta qualidade já característica no nosso produto final. A comercialização dos nossos shoppings, tanto na revisão do mix de lojas do Cidade Jardim quanto na locação inicial daqueles que abrirão em 2013, está avançada e segue em linha com a estratégia que traçamos.

Um dos destaques do ano foi a aquisição de um edifício em Nova Iorque, muito bem localizado na Quinta Avenida, de frente para o Central Park. Nossa estratégia é adequá-lo para a operação de renda, como um condomínio de apartamentos de altíssimo padrão, ou para a venda de unidades.

Em 2012 a Companhia lançou empreendimentos totalizando cerca de R\$ 500 milhões de VGV, com destaque para o Residência Cidade Jardim e o Catarina Corporate Center. As vendas do estoque de imóveis a comercializar cresceram em relação ao ano anterior e alcançaram R\$ 555 milhões, com destaque para as vendas na Fazenda Boa Vista e Residência Cidade Jardim. Neste 4T12, nós entregamos o edifício Praça Vila Nova, concluído dentro do prazo e orçamento previstos, e vendemos o terreno da torre Berlim do Catarina Corporate Center por R\$ 21 milhões, para o FII JHSF Catarina Corporate Berlim.

Nos segmentos de hotéis e varejo seguimos conquistando este ano crescimento de dois dígitos e boa rentabilidade. Os hotéis Fasano de São Paulo e Rio de Janeiro novamente apresentaram as melhores performances RevPar do Brasil, e os da Fazenda Boa Vista e Punta del Este seguiram estabelecendo-se como âncoras do alto padrão de qualidade e serviço em empreendimentos de larga escala. Olhando a frente, pretendemos seguir com a expansão seletiva de projetos *stand-alone*, como nos casos de Salvador e Trancoso (obra e ativos de terceiros). No segmento de varejo, destacamos em 2012 a formação da *joint venture* para as marcas Valentino e Red Valentino no Brasil, elevando a cinco as marcas de luxo na divisão de Varejo. Verificamos um aumento de 37% em 2012 vs. 2011 na receita da Companhia neste segmento.

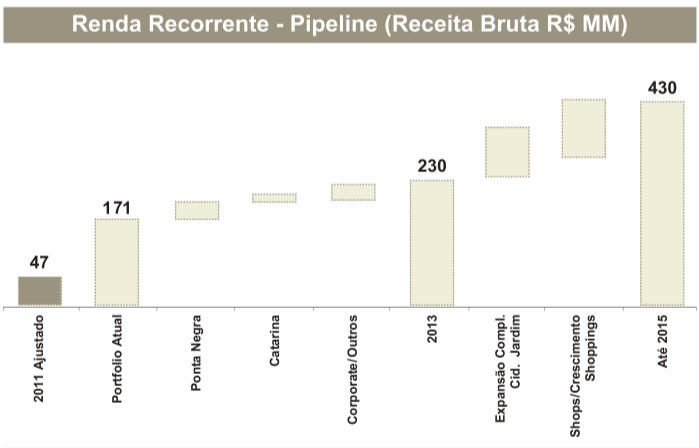
Os resultados financeiros consolidados de 2012 mostram, mais uma vez, uma ótima rentabilidade operacional da Companhia: a margem bruta alcançou 49% em 2012 (vs. 43% em 2011); reduzimos as despesas operacionais em 9% ano contra ano; e a margem EBITDA ajustada manteve-se em patamar alto, de 34%. O endividamento bancário aumentou ao longo do ano dentro do previsto, para cumprirmos o cronograma relevante de investimentos e para mantermos a política de liquidez adotada pela Companhia: a JHSF encerrou o ano com R\$ 587 milhões em caixa e endividamento de R\$ 769 milhões, ou 2,4 vezes o EBITDA do 4T12 anualizado. As despesas financeiras líquidas aumentaram, consequentemente, a despeito do custo decrescente das novas dívidas contratadas e a queda da taxa CDI em 2012. O lucro líquido alcançou cerca de R\$ 184 milhões no ano, e a distribuição de dividendos sobre este resultado será decidida na AGO da Companhia no final de abril/2013. Considerando os números do final de 2012, calculamos o NAV da Companhia em R\$ 6,1 bilhão, ou R\$ 14,08/ação. A ação da JHSF na BM&F Bovespa valorizou 57% no ano e a liquidez (volume médio diário negociado) aumentou significativamente.

Em 2013 queremos surpreender e atender ainda melhor nossos clientes, e continuar apresentando crescimento e lucro para nossos acionistas. Temos pronto na Companhia toda a capacidade operacional e financeira necessária para lançar mais projetos de Incorporações, dentro e fora dos nossos atuais empreendimentos de larga escala, e fazer um ótimo *set-up* dos Shoppings a inaugurar. Estamos otimistas quanto à perspectiva de aprovação dos nossos projetos na Prefeitura de São Paulo.

Ademais, chamamos a atenção para o desenvolvimento do Aeroporto Executivo Catarina, privado, internacional e exclusivo para aviação executiva, dentro do empreendimento Parque Catarina. Trata-se de um projeto inovador da JHSF, que desenvolveremos em fases e provavelmente junto com outros investidores, de forma a não comprometermos a estrutura de capital conservadora da Companhia. A nossa estratégia aqui é inovar, conquistar mais rentabilidade sem impactar o risco da Companhia, reforçar o apelo comercial e corporativo do empreendimento Parque Catarina, e oferecer uma solução adequada para o cliente de altíssima renda no que se refere à aviação executiva (aeroporto exclusivo e com *amenities*, pouco tráfego aéreo, espaço para estacionar aeronaves, etc.). Hoje contamos com a consultoria da Airport Consulting Vienna para desenvolver o projeto executivo do aeroporto, e já recebemos as aprovações aeroportuárias iniciais. Destacamos que o potencial de geração de renda recorrente deste projeto ainda não está contemplado no nosso *guidance*. Pretendemos divulgar mais informações sobre este projeto aos investidores de acordo com a evolução do mesmo.

Divisão de Renda Recorrente - Shoppings e Locações Comerciais

Na divisão de renda recorrente, os projetos em andamento permitirão ampliar a receita recorrente de R\$116 milhões do portfólio atual ao final de 2012 para R\$230 milhões ao final de 2013 e para R\$430 milhões ao final de 2015, conforme pode ser observado no gráfico abaixo:



OBS: Portfólio Atual inclui a previsão de receita do shopping Tucuruvi, que está pronto, somente aguardando as autorizações legais para abrir.

Destaque dos Projetos de Renda Recorrente

Shopping Cidade Jardim (São Paulo - SP). As vendas totais das lojas cresceram fortemente: cerca de 18,5% no 4T12 vs. 4T11; 15,2% em 2012 vs. 2011; e, especificamente no mês do Natal, 18,2% em dez/12 vs. dez/11. No 4T12 tivemos

o aumento da área locada à Louis Vuitton, fazendo desta sua primeira *global store* na América Latina, a abertura da loja da Cartier; e, locais espaços para lojas da Dior, Miu Miu, e Valentino, já inauguradas, e Fendi que deve inaugurar provavelmente no final do 2T13. Trata-se de marcas que trazem inovação ao shopping e são claramente voltadas ao perfil do nosso público-alvo. A ocupação segue em 100%.

Shopping Bela Vista (Salvador - BA). Inaugurado em julho de 2012, este shopping segue a contento o processo de *ramp-up* das vendas dos lojistas e receita do empreendimento, na medida em que mais lojas já comercializadas efetivamente abram para operação. Fechamos dezembro com 195 lojas comercializadas - como Crawford, Siberian, Memove, Le Lis Blanc, Livraria Leitura, Le Biscuit, Líder, Renner, C&A, Centauro e Riachuelo, entre outras. A ocupação atualmente é de 95% da área locável e acreditamos que em breve alcançaremos a ocupação integral. As vendas de Natal foram muito boas, e a performance das lojas em dezembro foi praticamente o dobro da realizada no mês de novembro. Esperamos que a receita do shopping suba em 2013 e se consolide em um patamar mais alto que o atual.

Shopping Metrô Tucuruvi (São Paulo - SP). Com inauguração prevista para o início do segundo trimestre, este shopping já foi praticamente todo comercializado. Iniciará com 221 lojas - entre elas, a Ikesaki, Magazine Luiza, Academia K2, Precôlândia, C&A, Cinemark, Memove, Siberian, Vivara, MOficer, PBKids, Arezzo, Hering Kids e o bar do Alemão - e ocupação de praticamente 100% da área locável. Esperamos que o *ramp-up* da receita seja rápido, devido ao perfil e localização do shopping. Calculamos que 2 milhões de pessoas/mês circularão no empreendimento, principalmente devido à ligação do piso inferior com a plataforma da estação de metrô e do andar térreo com um terminal de ônibus.

Shopping Ponta Negra (Manaus - AM). As obras de construção seguem aceleradas e nossa previsão é inaugurar o shopping no segundo trimestre de 2013. A comercialização está indo muito bem: no último trimestre de 2012 nós locamos áreas para lojas da Zara e Comepi, entre outras, de modo que fechamos o ano com 158 lojas comercializadas - entre elas, Richards, Osklen, Bobó, Arezzo, Animale, Bob Store, Le Lis Blanc, Livraria Cultura e Cinépolis (com as primeiras salas vip da cidade) - e ocupação de 93% da área locável. O shopping fará parte de um complexo de uso misto, o primeiro de Manaus, denominado Parque Ponta Negra, desenvolvido em um terreno de cerca de 84.500 m². O empreendimento também contará com sete torres residenciais e um flat/hotel.

Catarina Fashion Outlet Shopping (Parque Catarina - SP). As obras de construção seguem aceleradas e nossa previsão é inaugurar no meio deste ano. A comercialização está indo muito bem: no último trimestre de 2012 nós locamos áreas para lojas da Calvin Klein, Daslu, Pucci, Jimmy Choo e Carlos Miele, dentre outras, de modo que fechamos o ano com 81 lojas comercializadas - incluindo Michael Kors, Hugo Boss, Tory Burch, Red Valentino, Colcci, Nike e Polo - e ocupação de 81% da área locável. Olhando à frente, nós avaliamos a viabilidade e oportunidade de expandir a área deste Outlet.

Cidade Jardim Shops (São Paulo - SP). O Cidade Jardins Shoppes está localizado em uma das áreas mais nobres da cidade, na região dos Jardins na Cidade de São Paulo. Este empreendimento 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 poderá ser replicado para outras áreas e cidades do País.

Aeroporto Executivo Catarina (Parque Catarina - SP). O empreendimento Parque Catarina inclui o desenvolvimento do Aeroporto Executivo - privado, internacional e exclusivo para aviação executiva. Trata-se de um projeto inovador da JHSF, que desenvolveremos em fases e provavelmente junto com outros investidores, de forma a não comprometermos a estrutura de capital conservadora da Companhia. A nossa estratégia aqui é oferecer uma solução adequada para o cliente de altíssima renda no que se refere à aviação executiva e o objetivo de ter todos os requisitos para voos internacionais (aeroporto exclusivo e com *amenities*, pouco tráfego aéreo, espaço para estacionar aeronaves etc.). Nós já recebemos as aprovações aeroportuárias iniciais, e aguardamos a licença ambiental para, conforme definido no plano de negócios, iniciar em breve os trabalhos de terraplenagem. Paralelamente, estudamos a melhor forma de estruturar o financiamento deste projeto de alto valor. Destacamos que o potencial de geração de renda recorrente deste projeto ainda não está contemplado no nosso *guidance*. Pretendemos divulgar mais informações aos investidores de acordo com a evolução deste projeto.

Outros empreendimentos de renda da JHSF

- (i) **Expansão no Complexo Cidade Jardim - Reservas I e II:** 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.
- (ii) **Edifício em Nova Iorque:** localizado na Quinta Avenida, de frente para o Central Park, este edifício será reformado e possivelmente ampliado para adequá-lo à operação de renda ou venda de unidades.
- (iii) **Edifícios Metropolitan e Platinum (Fundo CSHG JHSF Prime Offices).**
- (iv) **Locação Comercial para atividade educacional em São Paulo.**
- (v) **Administração do shopping Pátio Higienópolis.**

Incorporações Imobiliárias

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 abaixo. O valor geral de vendas (VGV) total do projeto é de R\$917,4 milhões.

Fazenda Boa Vista - Porto Feliz - SP (VGV total de R\$ 2,9 bilhões e VGV lançado de R\$ 1,4 bilhões, com 75% vendido). Neste ano seguimos investindo na infraestrutura do empreendimento e, em dezembro de 2012, inauguramos o Spa Boa Vista. Neste ano lançamos VGV de R\$ 71,6 milhões na Fazenda Boa Vista, e vendemos R\$ 192,5 milhões (vs. lançamento de R\$ 355,8 milhões e vendas de R\$ 261,9 milhões em 2011).

Catarina Corporate Center - Parque Catarina - SP (VGV total de R\$ 190 milhões, considerando vendas na forma de terrenos e VGV lançado de R\$ 190 milhões, com 35% vendido). Será um centro empresarial com 8 torres de escritório com metragens entre 188 m² e 1.294 m², de 8, 12 e 18 andares cada. As 8 torres de edifícios de escritório já foram lançadas, e a JHSF já vendeu o terreno e o projeto de 3 torres (denominadas Roma, São Paulo e Berlim) para dois FIIs de desenvolvimento, por R\$ 157,7 milhões em 2012. As 3 torres vendidas terão o total de 27.950 m² de área locável. A JHSF será responsável pelo gerenciamento das obras de construção, a iniciar provavelmente em abril, e pelo serviço de consultor imobiliário. Ao final de dezembro de 2012 a JHSF detinha 19,8% das cotas do FII Roma-São Paulo e 50,0% das cotas do FII Berlim.

Horto Bela Vista - Salvador - BA (VGV total de R\$ 1,6 bilhão e VGV lançado de R\$ 634 milhões, com 83% vendido). Este empreendimento terá o total de 23 torres, sendo 19 residenciais, 3 comerciais e um flat. A JHSF já lançou 11 torres, sendo que 9 torres residenciais (fases I e II) serão entregues ainda em 2013 e 2 torres (fases III e IV) - 1 residencial e 1 flat - serão entregues no 1S14. Neste ano vendemos R\$ 53,2 milhões (vs. R\$ 86,8 milhões em 2011).

Benedito Lapin - São Paulo - SP (VGV total e lançado de R\$ 78 milhões, 100% vendido). Estimamos que a entrega deste edifício residencial, localizado no Itaim próximo às Avenidas Santo Amaro e Juscelino Kubistchek, ocorra até Maio de 2013.

Vitra - São Paulo - SP (VGV total e lançado de R\$ 120 milhões, 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 das Freedom Towers/NY.

Residência Cidade Jardim - São Paulo - SP (VGV total e lançado de R\$ 207 milhões, 80% vendido). Projeto residencial de altíssimo padrão, com 16 unidades, está localizado ao lado das torres residenciais do Parque Cidade Jardim.

Las Piedras Villas & Hotel Fasano - Punta Del Este - Uruguai (VGV total de R\$ 449 milhões e VGV lançado de R\$ 104 milhões, com 47% vendido). Este empreendimento segue estabelecendo-se como opção de segunda ou terceira moradia do público de alta renda, primordialmente brasileiros e argentinos, ancorado no hotel Fasano. Neste ano vendemos R\$ 12,0 milhões no empreendimento Las Piedras (vs. R\$ 37,5 milhões em 2011).

Novos projetos de incorporação

- (i) **Catarina Residencial (Parque Catarina/São Roque):** o projeto atual inclui 5 produtos - residências, villas, *townhouses*, lotes e catarina golf - e um campo de golfe projetado por Randall Thompson.
- (ii) **Distrito Comercial no Catarina (Parque Catarina/São Roque):** o projeto inclui um edifício para uso de hotel, um edifício para uso de um hospital, outro edifício para uso de uma escola ou universidade e mais uma torre comercial.
- (iii) **Flat no Parque Ponta Negra (Manaus):** com VGV de R\$ 37 milhões.
- (iv) **Bosque Cidade Jardim (São Paulo):** com VGV de R\$ 300 milhões.
- (v) **Town Houses (São Paulo):** com VGV de R\$ 29 milhões.
- (vi) **Mena Barreto (São Paulo):** com VGV de R\$ 55 milhões.

Banco de Terrenos

Temos um expressivo banco de terrenos, que totaliza R\$10,6 bilhões em empreendimentos de excelente qualidade. A tabela a seguir detalha os projetos, o valor contábil de aquisição e o VGV esperado:

Landbank (R\$ milhões)	VGV	Valor Contábil/Aquisição	Área (m ²)
Fazenda Boa Vista	1.483	74	6.000.000
Parque Catarina (*)	7.520	51	7.000.000
Las Piedras Villas & Hotel Fasano	344	38	4.300.000
Horto Bela Vista	945	43	200.000
Parque Ponta Negra (Flat)	37	3	5.000
Bosque Cidade Jardim (**)	300	33	41.600
Total Terrenos - Incorporações	10.629	242	17.546.600

(*) O aeroporto executivo Catarina poderá reduzir o VGV potencial do Parque Catarina, porém aumentará substancialmente as receitas e resultados da divisão de renda recorrente.

(**) VGV poderá reduzir conforme decidirmos o mix de produtos dentro do empreendimento (terrenos, casas etc.), sem no entanto prejudicar a rentabilidade e geração de caixa esperada do projeto.

Hotel Fasano (A JHSF participa com 65,56% desta empresa).

A receita com os hotéis Fasano cresceu 12% no ano, (R\$ 42,9 milhões em 2012 vs. R\$ 38,3 milhões em 2011) e contribuiu com 4,5% da receita consolidada da Companhia em 2012 (vs. 4,0% em 2011). Neste 4T12 nós seguimos apresentando duas das maiores receitas por quarto disponível (RevPar) do Brasil: média de R\$ 1.135 no Fasano São Paulo, com taxa média de ocupação de 75% no período; e média de R\$ 1.412 no Fasano Rio de Janeiro, com taxa média de ocupação de 84% no período. O hotel da Fazenda Boa Vista apresentou muito bom crescimento do RevPar na comparação de trimestres (+69%), e o hotel de Punta del Este, localizado dentro do nosso empreendimento Las Piedras, segue estabelecendo-se como o melhor da cidade. Olhando a frente, pretendemos seguir com a expansão seletiva de projetos *stand-alone*, como nos casos de Salvador e Trancoso (obra e ativos de terceiros).

Varejo

A receita da JHSF com as marcas de luxo - Hermès, Emilio Pucci, Jimmy Choo, Valentino e Red Valentino - cresceu significativamente, passando de R\$ 31,3 milhões em 2011 para R\$ 42,9 milhões em 2012, ou 4,5% da receita consolidada no ano. Destacamos em 2012 a formação da *joint venture* para as marcas Valentino e Red Valentino no Brasil.

Endividamento e Liquidez

Temos uma estrutura de capital sólida e adequada para financiar nossas atividades. Ao final de 2012, as disponibilidades e aplicações atingiram R\$586,6 milhões, as contas a receber de imóveis (a totalidade dos contratos assinados, incluindo valores ainda não apropriados) chegaram a R\$1,0 bilhão e o patrimônio líquido atingiu R\$1,3 bilhão.

Nosso endividamento tem um perfil de vencimento de longo prazo e custos competitivos. O endividamento bancário aumentou ao longo do ano dentro do previsto, para cumprirmos o cronograma relevante de investimentos e para mantermos a política de liquidez adotada pela Companhia: a JHSF encerrou o ano com endividamento líquido de R\$ 769 milhões, ou 2,4 vezes o EBITDA do 4T12 anualizado.

Dividendos

Em reunião de 27 de março de 2012, o Conselho de Administração aprovou o envio à próxima Assembleia Geral Ordinária da proposta de distribuição de dividendos referentes ao exercício de 2012, no montante de R\$ 80 milhões ou cerca de R\$0,186 por ação ex-tesouraria nesta data, representando um *pay-out* de 47,1% do lucro líquido da JHSF Participações S.A. (controladora) após reserva legal e um *yield* de 2,2% sobre a cotação da ação ao final de 2012.

Auditoria

Em atendimento à Instrução CVM 381/03, informamos que os pagamentos realizados pela JHSF e empresas controladas à KPMG Auditores Independentes se referem exclusivamente aos serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras.

Arbitragem

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

Declaração da Diretoria

Em observância às disposições da Instrução CVM 480/09, a diretoria da Companhia declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2012.

Agradecimentos

Gostariamos de agradecer a todos os colaboradores, clientes, acionistas e parceiros que contribuíram para o sucesso e crescimento da JHSF em 2012.

São Paulo, 27 de março de 2012

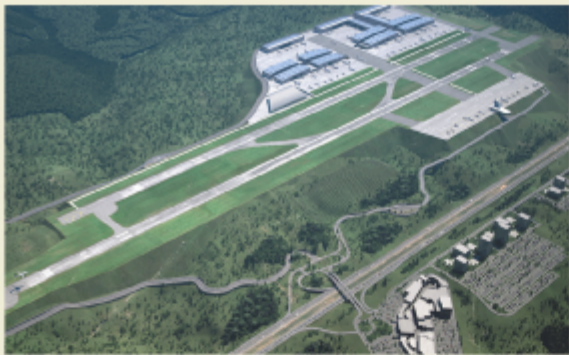
A Administração

BALANÇOS PATRIMONIAIS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

(EM MILHARES DE REAIS)

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2012	12-2011	12-2012	12-2011			12-2012	12-2011		
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	369.783	228.334	506.928	561.076	Fornecedores	15.1	1.202	1.318	69.831	56.624
Títulos e valores mobiliários	7	79.675	39.545	79.675	39.545	Empréstimos e financiamentos	15.1	24.901	43.438	50.439	178.335
Contas a receber	8	4.708	1.508	561.173	403.947	Debêntures	15.2	81.545	21.928	81.545	21.928
Imóveis a comercializar	9	-	-	332.641	221.919	Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	16	1.808	1.532	35.975	28.496
Créditos diversos		4.391	1.516	32.145	29.194	Impostos e contribuições diferidos	19	-	-	37.748	18.055
Impostos e contribuições a recuperar		18.347	10.047	37.388	23.880	Créditos por imóveis compromissados	18	-	-	6.652	53.272
Despesas com vendas a apropriar		-	-	7.396	11.089	Débitos diversos	17	9.114	166	17.406	17.763
Dividendos a receber		3.580	-	-	-	Adiantamento de clientes	21	-	-	81.891	111.196
Total do ativo circulante		480.484	280.950	1.557.346	1.290.650	Dividendos a pagar	24	42.493	51.093	42.656	51.093
Não circulante						Débitos com partes relacionadas	10	697	815	-	1.723
Títulos e valores mobiliários	7	-	9.544	-	9.544	Total do passivo circulante		161.760	120.290	424.143	538.485
Contas a receber	8	24.173	32.961	137.190	174.933	Não circulante					
Impostos e contribuições diferidos	18	2.009	2.465	3.751	-	Empréstimos e financiamentos	15.1	147.598	13.266	699.814	210.829
Imóveis a comercializar	9	-	-	278.108	209.474	Debêntures	15.2	823.665	617.442	823.665	617.442
Créditos diversos		10.777	8.365	46.514	29.844	Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	16	-	-	2.713	3.145
Créditos com partes relacionadas	10	201	202	2.500	4.100	Débitos diversos	17	8.738	-	8.738	117
Adiantamento para futuro aumento de capital	23	362.464	262.011	-	-	Provisão para demandas judiciais	22	-	-	8.899	7.347
Investimentos	11	1.548.992	1.326.947	-	-	Provisão para passivo a descoberto em controlada	11	14	2.266	-	-
Imobilizado	12	12.572	4.372	206.477	141.813	Total do passivo não circulante		980.015	632.974	1.543.829	838.880
Propriedades para investimento	13	-	-	852.574	503.856	Patrimônio líquido	24	-	-	-	-
Intangível	14	-	-	181.894	181.174	Capital social		716.216	711.120	716.216	711.120
Total do ativo não circulante		1.961.188	1.646.867	1.709.008	1.254.738	Reservas de capital		8.424	5.159	8.424	5.159
Total do ativo		2.441.672	1.927.817	3.266.354	2.545.388	Reservas de lucro					



AEROPORTO EXECUTIVO CATARINA - SÃO ROQUE

BENEDITO LAPIN - SP

HOTEL FASANO LAS PIEDRAS - PUNTA DEL ESTE

CATARINA CORPORATE CENTER - SÃO ROQUE

www.jhsf.com.br

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO - CONTROLADORA
PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (EM MILHARES DE REAIS)

Table with 4 columns: Nota, 12-2012, 12-2011. Rows include Receitas e (despesas) operacionais, Lucro operacional, Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social, Lucro líquido do exercício, and Quantidade de ações.

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO - CONSOLIDADO
PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (EM MILHARES DE REAIS)

Table with 4 columns: Nota, 12-2012, 12-2011. Rows include Receita com venda de imóveis, Lucro bruto, Receitas e (despesas) operacionais, Lucro operacional, Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social, Lucro líquido do exercício.

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (EM MILHARES DE REAIS)

Table with 5 columns: Controladora, Consolidado, 12-2012, 12-2011. Rows include Lucro líquido do exercício, Ajustes de avaliação patrimonial, Resultado abrangente total.

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO
PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (EM MILHARES DE REAIS)

Table with 5 columns: Controladora, Consolidado, 12-2012, 12-2011. Rows include 1. - Receita, 2. - Insumos, 3. - Valor adicionado bruto, 4. - Retenções, 5. - Valor adicionado líquido gerado, 6. - Valor adicionado recebido em transferência, 7. - Valor adicionado a distribuir, 8. - Distribuição do valor adicionado.

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA (MÉTODO INDIRETO)
PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (EM MILHARES DE REAIS)

Table with 5 columns: Controladora, Consolidado, 12-2012, 12-2011. Rows include DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS, Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa, Variação nos ativos e passivos circulantes e não circulantes.

Table with 5 columns: Controladora, Consolidado, 12-2012, 12-2011. Rows include Caixa e equivalentes líquidos provenientes das atividades operacionais, Caixa e equivalentes líquidos provenientes das atividades de investimentos, Caixa e equivalentes líquidos provenientes das atividades de financiamentos.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONTROLADORA
PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (EM MILHARES DE REAIS)

Table with 12 columns: Nota, Capital social, Reserva de capital, Opções, Ações em tesouraria, Ajustes de avaliação patrimonial, Reservas de lucros, Dividendos adicionais, Lucros acumulados, Patrimônio líquido, Total, Patrimônio líquido. Rows include Saldo em 1º de janeiro de 2011, Saldo em 31 de dezembro de 2011, Saldo em 1º de janeiro de 2012, Saldo em 31 de dezembro de 2012.

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONSOLIDADO
PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (EM MILHARES DE REAIS)

Table with 12 columns: Nota, Capital social, Reserva de capital, Opções, Ações em tesouraria, Ajustes de avaliação patrimonial, Reservas de lucros, Dividendos adicionais, Lucros acumulados, Patrimônio líquido dos controladores, Patrimônio líquido dos não controladores, Patrimônio líquido total. Rows include Saldo em 1º de janeiro de 2011, Saldo em 31 de dezembro de 2011, Saldo em 1º de janeiro de 2012, Saldo em 31 de dezembro de 2012.

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras





HOTEL FASANO SÃO PAULO - SP



CATARINA FASHION OUTLET - SÃO ROQUE



FAZENDA BOA VISTA - PORTO FELIZ



EMAE - SÃO PAULO

www.jhsf.com.br

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

(VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

1 Contexto operacional

A JHSF Participações S.A. ("Companhia") com sede na Avenida Magalhães de Castro, 4.800 Torre 1 Capital Building - 24º andar, São Paulo - SP, é uma sociedade por ações de capital aberto, cadastrada na Comissão de Valores Mobiliários sob o código 20605 sendo suas ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo sob a sigla JHSF3, constituída em 29 de Junho de 2006, com o objetivo principal de atuar como holding, participando do capital de outras sociedades, dedicadas primariamente as atividades de incorporação, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais, a construção e exploração de shoppings centers, compra e venda de mercadorias, a locação de imóveis comerciais próprios, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos e outros correlatos, a exploração de atividades hoteleiras e turísticas em geral e administração de bens próprios.

2 Estrutura societária

A Companhia possui participações diretas e indiretas nas seguintes controladas e controladas em conjunto, segregadas por atividade de negócio:

Table with columns: Atividade de negócio/Sociedades controladas, Participação - %, 12-2012, 12-2011. Includes sub-sections for Incorporações imobiliárias, Shoppings centers, and Hotéis.

3 Base de elaboração e apresentação das informações contábeis

3.1. Base de elaboração

As presentes demonstrações financeiras incluem:
• As demonstrações financeiras consolidadas preparadas conforme as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCP 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); e
• As demonstrações financeiras individuais da controladora preparadas de acordo com o BR-GAAP.

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 Accounting Standards Board (IASB). Os resultados dessa análise podem fazer com que a Companhia tenha que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram elaboradas de acordo com o BR GAAP e, para o caso do Grupo, essas práticas diferem das IFRS aplicáveis para demonstrações financeiras separadas em função da avaliação dos investimentos em controladas, coligadas e empreendimentos controlados em conjunto (joint ventures) pelo método de equivalência patrimonial no BR GAAP, enquanto para fins de IFRS seria pelo custo ou valor justo, e pela opção pela manutenção do saldo de ativo diferido nos balanços individuais das investidas, existente em 31 de dezembro de 2007, que vem sendo amortizado.

Desta forma, o patrimônio líquido e o resultado consolidado apresentado pelo Grupo e o patrimônio líquido e resultado da entidade controladora em suas demonstrações financeiras individuais são diferentes, veja conceição na Nota nº 35.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pelo Conselho de Administração em 27 de março de 2013.

3.2. Base de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, exceto as controladas JHSF (Uruguay) S.A., JHSF NY, Inc., JHSF USA, Inc. e 815 Fifth Avenue LLC que é apresentada em dólar e convertida para Real conforme descrito na nota 4.n. Todas as informações contábeis apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação emanados da legislação societária brasileira e Instrução CVM nº 608/09 (CPC nº 36 R1/IAS 27), e compreendem as informações da Companhia e de suas sociedades controladas e controladas em conjunto mencionadas na Nota nº 2.

Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas, a reclassificação das parcelas do ágio atribuíveis aos ativos intangíveis e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de não controlador.

4 Principais práticas contábeis

As políticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

a. Apreciação do resultado

a.1. Venda de imóveis

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis são observados os procedimentos estabelecidos pelos Pronunciamentos, Orientações e Interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) inerentes aos contratos de construção e aos contratos de construção do setor imobiliário, especificamente relacionados à Orientação - OCP 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, à Interpretação ICPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário e à Orientação OCP 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária. Informamos também, que foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo CPC 30 para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- a partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
• os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas e do ajuste a valor presente, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
• o custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
• os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Adicionalmente, na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas, para os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos imobiliários (parcela dos recursos captados através de empréstimos e financiamentos e emissão de debêntures pela controladora) também é dado o mesmo tratamento. Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários.

Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante. Os juros pré-fixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

a.2. Despesas Comerciais

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de despesas comerciais (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com o respectivo período de veiculação. Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção de estande de vendas e do apartamento modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração do estande de vendas e do apartamento modelo de cada empreendimento imobiliário, são registrados em rubrica de ativo imobilizado, desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de despesas comerciais (com vendas) e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias, quando arcadas pela entidade de incorporação imobiliária, são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de despesas comerciais (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 4.a.1.

b. Prestação de serviços, locações e venda de mercadorias

As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência.

Locação - é reconhecida de forma linear ao longo dos compromissos com os locatários, independentemente do faturamento. As receitas de cessões de direitos a lojistas são reconhecidas como adiantamento de clientes e apropriadas ao resultado de acordo com a fruição do contrato de aluguel.

Prestação de serviços - é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços.

Vendas de mercadorias (varejo) - é reconhecida mediante ao faturamento e entrega efetiva da mercadoria.

c. Ativos, circulante e não circulante

c.1. Caixas e Equivalentes de Caixas

Incluem numerários em espécie, depósitos bancários disponíveis (saldo em contas correntes bancárias) e aplicações financeiras de curto prazo, as quais são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado".

c.2. Contas a Receber

As contas a receber decorrentes da venda de imóveis são apresentadas a valores presentes de realização e reconhecidas de acordo com os critérios descritos na Nota nº 4.a.1. A provisão para devedores duvidosos é constituída por valor considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas na realização dos créditos decorrentes de contratos de locação, venda de mercadorias e prestação de serviços, considerando a análise individual do cliente. Em relação à atividade de venda de imóveis, a provisão para créditos de liquidação duvidosa foi considerada minimizada, tendo em vista que esses créditos possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos recebíveis dos clientes.

c.3. Imóveis a Comercializar

Os imóveis a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição de terrenos e incluem os custos acumulados com a construção e custos financeiros elegíveis aos empreendimentos imobiliários, que não excede ao seu valor líquido de realização. Os terrenos adquiridos por intermédio de permuta física, conforme Orientação OCP 01, são avaliados pelo valor justo no registro inicial.

c.4. Despesas Antecipadas

As despesas com vendas a apropriar estão representadas por comissões pagas, diretamente relacionadas com cada empreendimento, sendo apropriadas ao resultado observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota nº 4.a.1.).

c.5. Outros Ativos

Os demais ativos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e variações monetárias incorridas.

c.6. Investimentos

Quando a Companhia detém mais da metade do capital votante de outra sociedade, esta é considerada uma controlada. Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante e acordos que garantem o controle compartilhado sobre decisões estratégicas, financeiras e operacionais exigindo o consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

Os investimentos em sociedades controladas e controladas em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial, nas demonstrações financeiras individuais, conforme CPC-18. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no exercício ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos dessas movimentações após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento. As políticas contábeis adotadas pelas controladas e controladas em conjunto são ajustadas, quando necessário, às políticas contábeis adotadas pela Companhia.

c.7. Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, formação ou construção, incluindo os estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados de empreendimentos imobiliários. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas médias mencionadas na Nota 12, sendo que as depreciações dos estandes de vendas são registradas na rubrica de "Despesas comerciais", conforme a orientação do OCP-01 - Entidades de Incorporação Imobiliária.

c.8. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento são representadas por terrenos e edificações em Shopping Centers registradas ao custo de aquisição, formação ou construção e mantidas para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital. A depreciação das propriedades para investimento, a partir do momento em que entram em operação gerando benefícios econômicos para a Companhia, é calculada pelo método linear às taxas médias mencionadas na Nota 13. A Companhia passou a divulgar a partir de 2010 o valor justo das propriedades para investimento apurados com base nos fluxos de caixa descontado de cada projeto.

As controladas da Companhia capitalizaram encargos financeiros vinculados à captação de recursos, sendo que esses juros são capitalizados até o momento da entrada do respectivo ativo em operação e realizados quando da depreciação ou alienação.

c.9. Ativos Intangíveis

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável. Os ágios gerados nas aquisições de investimentos ocorridos até 31 de dezembro de 2008, que possuem como fundamento econômico a rentabilidade futura (sem prazos definidos), foram amortizados pelo método linear até essa data. Desde 1º de janeiro de 2009 não são mais amortizados, porém estão sujeitos a teste de avaliação do valor recuperável (Impairment).

d. Avaliação do valor recuperável de ativos não-financeiros

A Administração revisa anualmente o teste de redução ao valor recuperável, ou com maior frequência quando houver indicação de que poderá apresentar redução do valor recuperável. Os seus principais ativos não-financeiros avaliados são os imóveis a comercializar, o imobilizado, as propriedades para investimento e o intangível, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou no valor de mercado, todos descontados a valor presente. Não houve registro de perdas decorrente de redução de valor recuperável dos ativos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011.

e. Passivos, circulante e não circulante

São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias ou cambiais incorridos.

e.1. Empréstimos e Financiamentos e Debêntures

Reconhecidos inicialmente quando do recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Em seguida, são apresentados pelo método do custo amortizado.

e.2. Credores por Imóveis Compromissados e Adiantamentos de Clientes

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie (credores por imóveis compromissados) são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias e propriedades a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes (permuta). A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos). Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na Nota 4.a.1., são controlados no passivo - adiantamento de clientes. Os adiantamentos recebidos relacionados às cessões de direitos de uso são reconhecidos conforme a prática contábil descrita na Nota nº 4.b.

f. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo e relevantes de curto prazo são avaliados e ajustados, quando aplicável, pelo seu valor presente, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais previstos.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, os quais devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. O registro e a reversão do ajuste a valor presente são realizados tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária.

Para outros ativos e passivos sujeitos ao ajuste a valor presente o registro e a reversão são alocados nas linhas de receita e despesa financeira.

A taxa de desconto utilizada pela Companhia possui como fundamento e premissa a taxa média dos empréstimos e financiamentos obtidos, líquida dos efeitos inflacionários do INCC, e são comparadas à remuneração da NTN-B, utilizando-se a maior taxa apurada.

g. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Impostos e contribuições correntes:

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% sobre a parcela excedente a R\$240/ano para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. O PIS e a COFINS são calculados às alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, com direito a créditos específicos calculados às mesmas alíquotas. A legislação fiscal permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

Algumas controladas da Companhia optaram pelo regime de lucro presumido. Para estas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada a razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social a razão de 12% (incorporação imobiliária), 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as demais receitas, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS nestes casos são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

Determinados empreendimentos de controladas da Companhia adotam a sistemática do patrimônio de afetação. Sendo assim, optou-se pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), em que as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4% (alíquota que abrange inclusive as contribuições para a COFINS e para o PIS/PASEP).

Parte dos ativos do segmento de incorporação da Companhia (7,99% em 2012 e 17,61% em 2011) estão inseridos em estrutura de segregação patrimonial da incorporação, como facultado pela Lei nº 10.931/04.

Impostos e contribuições diferidos:

Para as sociedades e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias (Nota nº 18). O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no curto e longo prazo e são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na Nota nº 4.a.1, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

h. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
• Passivos contingentes são provisionados quando for provável que pode haver uma saída de recurso para liquidação das obrigações e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados;
• Obrigações legais são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a Companhia questionou a inconstitucionalidade de tributos.

A provisão para riscos, especificamente, está relacionada às questões trabalhistas, fiscais e cíveis, e está registrada de acordo com a avaliação de riscos (de saída de caixa) efetuada pelos consultores jurídicos e Administração da Companhia, inclusive quanto à sua classificação no Passivo não Circulante.

i. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as normas IFRS e as normas CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas de forma contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre incertezas sobre premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Reconhecimento de receita de incorporação imobiliária - Nota 4.a.1.;
• Divulgação do valor justo das propriedades para investimentos e avaliação do valor recuperável de ativos - Notas 4.c.8 e 4.d.;
• Passivos contingentes - Nota 4.h.

j. Informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é a alta administração responsável pela tomada das decisões estratégicas da Companhia.

k. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 547 de 2008, que aprovou o CPC 03 - Demonstrações dos Fluxos de Caixa.

l. Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações do valor adicionado foram preparadas de acordo com Deliberação CVM nº 557 de 2008 que aprovou o CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

m. Instrumentos financeiros

Classificação e mensuração

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis e ativos financeiros mantidos até o vencimento.

A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial. Os títulos e valores mobiliários registrados no ativo circulante e no ativo não circulante classificados na categoria de mantidos até o vencimento, são demonstrados pelo valor aplicado, acrescido das remunerações contratadas e reconhecidas pró-rata até a data das demonstrações financeiras, não excedendo o seu valor justo.

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "resultado financeiro" nos exercícios em que ocorrem.

Empréstimos e recebíveis

Incluem-se nessa categoria os empréstimos concedidos e os recebíveis que são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem os empréstimos a coligadas e controladas, contas a receber de clientes, demais contas a receber e caixa e equivalentes de caixa, exceto os investimentos de curto prazo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento

São basicamente os ativos financeiros que não podem ser classificados como empréstimos e recebíveis, por serem cotados em um mercado ativo. Nesse caso, esses ativos financeiros são adquiridos com a intenção e capacidade financeira para sua manutenção em carteira até o vencimento. São avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos em contrapartida ao resultado do exercício, usando o método da taxa de juros efetiva.

Valor justo (fair value)

Para os ativos financeiros sem mercado ativo ou cotação pública, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela Administração da própria entidade.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável. Se houver alguma evidência para os ativos financeiros disponíveis para venda, a perda cumulativa - mensurada como a diferença entre o custo de aquisição e o valor justo atual, menos qualquer perda por impairment desse ativo financeiro previamente reconhecida no resultado - é retirada do patrimônio e reconhecida na demonstração do resultado do exercício.





HOTEL FASANO BOA VISTA - PORTO FELIZ

VITRA - SÃO PAULO

JIMMY CHOO

SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS

www.jhsf.com.br

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (CONTROLADORA E CONSOLIDADA)

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

(VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

n. Provisão para garantia
A Companhia oferece garantia para seus clientes. As garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens de construção e são prestadas por período de 5 (cinco) anos, após a conclusão da obra. A Companhia repassa estes compromissos a seus fornecedores de bens e serviços de construção, portanto diluindo a exposição de fluxo de caixa.

o. Base para conversão das demonstrações financeiras de controladas sediadas no exterior
As demonstrações financeiras consolidadas são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da controladora e de suas controladas, exceção feita às controladas JHSF Uruguay S.A., JHSF NY, Inc., JHSF USA, Inc., que utiliza como moeda funcional o Dólar dos Estados Unidos da América (US\$). As informações contábeis nessas controladas são traduzidas para o real na data do fechamento. Os ganhos e as perdas decorrentes das variações cambiais desses investimentos no exterior são reconhecidos diretamente no patrimônio líquido na conta de ajustes de avaliação patrimonial e serão reconhecidos no resultado quando o investimento for alienado.

p. Lucro por ação
O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas controladores e não controladores da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias e preferenciais em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41 e IAS 33.

q. Reclassificação para melhor apresentação
A Companhia reclassificou o balanço individual da controladora, o ágio na aquisição de investimentos de R\$ 149.485 da rubrica Intangível para rubrica de Investimentos para melhor apresentação e aderência aos pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

r. Transações de pagamento baseado em ações
O valor justo na data de outorga dos prêmios de pagamento baseado em ações concedidos aos empregados é reconhecido como despesa de pessoal, com um correspondente aumento no patrimônio líquido, pelo período em que os empregados adquirem indefinidamente o direito aos prêmios. O valor reconhecido como despesa é ajustado para refletir o número de prêmios para o qual existe a expectativa de que as condições de serviço e condições de desempenho serão atendidas, de tal forma que o valor final reconhecido como despesa seja baseado no número de prêmios que realmente atendam às condições de serviço e condições de desempenho na data em que os direitos ao pagamento são adquiridos (vesting date). Para os prêmios de pagamento baseados que não contenham condições de aquisição (non-vesting conditions), o valor justo na data de outorga do pagamento baseado em ações é mensurado para refletir tais condições e não são efetuados ajustes posteriores para as diferenças entre os resultados esperados e os reais.

O valor justo do montante a pagar aos empregados com relação aos direitos sobre a valorização das ações, que são liquidados em caixa, é reconhecido como despesa com o correspondente aumento nos passivos, durante o período em que os empregados adquirem incondicionalmente o direito ao pagamento. O passivo é mensurado novamente a cada data de apresentação das demonstrações financeiras e na data de liquidação baseado no valor justo dos direitos sobre valorização das ações. Quaisquer mudanças no valor justo do passivo são reconhecidas no resultado como despesas com benefícios a empregados.

5 Novos IFRS e Interpretações do IFRIC

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações são efetivas para exercícios iniciados após 01 de janeiro de 2013, e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras consolidadas. Aquelas que podem ser relevantes para o Grupo estão mencionadas abaixo. O Grupo não planeja adotar estas normas de forma anticipada.

IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros) (2010), IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros) (2010)
O IFRS 9 (2009) introduz um novo requerimento para classificação e mensuração de ativos financeiros. Sob IFRS 9 (2009) ativos financeiros são classificados e mensurados baseado no modelo de negócio no qual eles são mantidos e as características de seus fluxos de caixa contratuais. IFRS 9 (2010) introduz adições em relação aos passivos financeiros. O IASB atualmente tem um projeto ativo para realizar alterações limitadas aos requerimentos de classificação e mensuração do IFRS 9 e adicionar novos requerimentos para endurecer a perda por redução ao valor recuperação de ativos financeiros e contabilidade de hedge.

O IFRS 9 (2010 e 2009) é efetivo para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015. A adoção do IFRS 9 (2010) deve causar impacto nos ativos financeiros, o que não deve ocorrer nos passivos financeiros do Grupo.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ainda não emitiu pronunciamento contábil ou alteração nos pronunciamentos vigentes, correspondentes a esta norma.

IFRS 10 Consolidated Financial Statements (Demonstrações Financeiras Consolidadas) (CPC 36 (R3) Demonstrações Consolidadas), IFRS 11 Joint Arrangements (Negócios em conjunto) (CPC 19 (R2) Negócios em conjunto) e IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities (Divulgação de Participações em Outras Entidades) (CPC 45 - Divulgação de Participações em Outras Entidades)

O IFRS 10/CPC 36(R2) introduz um modelo de controle único para determinar se um investimento deveria ser consolidado. Em decorrência disso, o Grupo talvez mude a sua conclusão de consolidação em relação a investidas, que pode gerar mudanças na forma atual de contabilização de tais investidas.

De acordo com o IFRS 11/CPC 19(R2), a estrutura de um negócio em conjunto, embora ainda seja uma consideração importante, não é mais o fator principal na determinação do tipo de negócio em conjunto e, consequentemente, da contabilização subsequente.

• A participação do Grupo em uma operação em conjunto, que é um acordo no qual as partes têm direitos sobre os ativos e obrigações sobre os passivos, será contabilizada com base na participação do Grupo sobre esses ativos e passivos.

• A participação do Grupo em um empreendimento controlado em conjunto (joint venture), que é um acordo no qual as partes têm direitos sobre os ativos líquidos, será registrado por equivalência patrimonial.

O Grupo pode necessitar reclassificar seus negócios em conjunto, o que pode gerar mudanças na contabilização atual destas participações.

O IFRS 12/CPC 45 consolida em uma única norma todos os requerimentos de divulgação sobre a participação de uma entidade em controladas, negócios em conjunto, coligadas e entidades estruturadas não consolidadas. O Grupo está atualmente avaliando os requerimentos de divulgação nas suas subsidiárias, participações em negócios em conjunto e coligadas e entidades estruturadas não consolidadas em comparação com as divulgações existentes. O IFRS 12/CPC 45 requer a divulgação da informação sobre a natureza, riscos e efeitos financeiros dessas participações.

Estas normas são efetivas para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

IFRS 13 Fair Value Measurement (Mensuração do Valor Justo) (CPC 46 - Mensuração do Valor Justo)

O IFRS 13/CPC 46 contém uma única fonte de orientação sobre como o valor justo é mensurado, e substitui a orientação de mensuração de valor justo que atualmente está dispersa em outras IFRSs. Sujeito a exceções limitadas, o IFRS 13/CPC 46 se aplica quando a mensuração ou divulgações de valor justo são requeridas ou permitidas por outras IFRSs. O IFRS 13/CPC 46 é efetivo para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

Não existem outras normas e interpretações emitidas ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio divulgado pela Companhia.

6 Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011, o caixa e equivalentes de caixa são compostos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	12-2012	12-2011	12-2012	12-2011
Caixa e bancos	885	1.507	28.761	16.093
Aplicações financeiras	368.898	226.827	478.167	544.983
	369.783	228.334	506.928	561.076
	369.783	228.334	506.928	561.076

Circulante
A Companhia e suas controladas mantêm aplicações financeiras de liquidez imediata em títulos de renda fixa com instituições financeiras de primeira linha. As aplicações financeiras referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósitos Bancários e são remuneradas pela taxa média de 101% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Em 31 de dezembro de 2012 as aplicações da Companhia não estavam sujeitas à penalização por resgate antecipado e estavam sujeitas a uma variação insignificante de perda de valor de mercado.

7 Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários correspondem a aplicações financeiras em fundo de investimento imobiliário e estão classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. Em 2011 as aplicações financeiras correspondiam também a aplicações em fundo de investimento exclusivo no Itaú-Urbano Asset Management e estavam representadas por títulos de renda fixa com vencimento superior a 90 dias da data da aplicação conforme demonstrado no quadro abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	12-2012	12-2011	12-2012	12-2011
Renda fixa - debêntures (a)	-	4.167	-	4.167
Títulos do governo (b)	-	5.377	-	5.377
Fundo de investimento imobiliário (c)	79.675	39.545	79.675	39.545
	79.675	49.089	79.675	49.089
	79.675	39.545	79.675	39.545

Circulante não circulante
(a) Compõem-se principalmente por debêntures remuneradas pelo IPCA + 9% a.a.;
(b) Títulos do governo aplicados em Letras Financeiras do Tesouro Nacional sujeito à remuneração da Selic;
(c) R\$53.475 referentes ao CSHG JHSF PRIME OFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII pelos aluguéis dos edifícios Metropolitan e Platinum atualizados anualmente pelo IGP, R\$16.200 referente ao Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Corporate e R\$10.000 referente ao Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Corporate Berlim que serão remunerados pelos aluguéis ou vendas futuras de unidades imobiliárias a serem desenvolvidas. Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia possuía a obrigação de integralizar as quotas dos Fundos de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Corporate e JHSF Corporate Berlim no montante total de R\$17.626 (Nota 17).

8 Contas a receber

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011, o saldo de contas a receber é composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	12-2012	12-2011	12-2012	12-2011
Unidades concluídas	-	-	254.173	160.246
Unidades em construção	-	-	390.034	363.503
Promitentes compradores de imóveis (a)	-	-	644.207	523.749
Locações a receber	-	-	8.574	5.072
Serviços de administração	-	-	4.217	2.561
Demais contas a receber (b)	28.881	34.469	42.030	48.163
(*) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(665)	(665)
Total	28.881	34.469	698.363	578.880
Circulante	4.708	1.508	561.173	403.947
Não circulante	24.173	32.961	137.190	174.933

(a) A Companhia e suas controladas adotaram os procedimentos e normas descritos na Nota 4.a.1, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disto, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas informações, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando taxa de desconto compatível com as transações e operações realizadas. A taxa média praticada pela Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foi de 4,94% a.a. (5,80% a.a. em 31 de dezembro de 2011). O saldo de promitentes compradores de imóveis a receber já está sendo apresentado líquido dos efeitos do ajuste a valor presente que em 31 de dezembro de 2012 representava um total de R\$12.812 (R\$15.234 em 31 de dezembro de 2011);
(b) Do montante total, R\$26.667 (R\$30.239 em 31 de dezembro de 2011), refere-se à operação de venda do projeto residencial Parque Ponta Negra em 9/8/2011 e R\$2.214 refere-se à venda do terreno de Natal em 30/3/2011. O remanescente (R\$13.149, R\$13.694 em 31 de dezembro de 2011) refere-se a contas a receber de clientes das controladas Hotel Marco Internacional S.A., Boa Vista Serviços de Concierge Ltda., H Brasil Comércio, Importação e Exportação S.A. e Lyon Comércio Importação e Exportação Ltda, referente a diárias e serviços em hotel e comércio de produtos.
O saldo de contas a receber (apropriado e a apropriar) em 31 de dezembro de 2012 e 31 de

dezembro de 2011, referente à atividade com venda de imóveis, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

	Consolidado	
	12-2012	12-2011
Receita de vendas a receber	971.461	1.092.134
Circulante	704.248	733.764
Não circulante	267.213	358.370
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011, as parcelas do ativo não circulante referente à venda de imóveis têm o seguinte cronograma de recebimento:		
Aging list	12-2012	
Vencidos acima de 90 dias	10.201	
Vencidos a 90 dias	3.184	
Vencidos a 60 dias	4.728	
Vencidos a 30 dias	4.183	
Total Vencidos	22.296	
A vencer até 360 dias	681.952	
A vencer acima 360 dias	267.213	
Total a Vencer	949.165	
Total	971.461	

Em 31 de dezembro de 2012, a Administração da Companhia e suas controladas julgam desnecessária a constituição de provisão para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis relacionados com imóveis já concluídos, devido a também possuir a garantia real do imóvel.

Do montante total de receita de vendas a receber, R\$ 11.083 (R\$9.945 em 31 de dezembro de 2011), refere-se a saldo com partes relacionadas e administradores (Nota nº 10.3). As contas a receber de venda de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves as contas a receber são atualizadas pelo IGPm e acrescidas de juros de mercado. A Administração da Companhia tem como política interna, acompanhar periodicamente a carteira de recebíveis de tal maneira que possa efetuar estimativa dos efeitos de eventuais operações que possam vir a serem distratadas. Com base em dados preliminares, a administração julga não haver expectativa de efeitos relevantes por distratos, bem como não possui histórico de perdas significativas nas contas a receber. As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012 e 2011 não contemplam provisão para distratos.

9 Imóveis a comercializar

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011, os imóveis a comercializar são substancialmente representados por terrenos, unidades imobiliárias em construção e imóveis acabados, conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	12-2012	12-2011
Terrenos (a)	407.316	317.731
Imóveis em construção (b)	158.246	77.815
Imóveis acabados	605	9.280
Encargos capitalizados ao estoque	10.118	7.499
Adiantamento a fornecedores	34.464	19.068
Total	610.749	431.393
Circulante	332.641	221.919
Não Circulante	278.108	209.474

(a) Refere-se ao estoque de terrenos rurais e urbanos adquiridos para desenvolvimento de futuros empreendimentos residenciais e comerciais. Nos contratos e escrituras de aquisição de alguns destes terrenos, existem cláusulas para permutas físicas com unidades dos futuros empreendimentos as quais estão apresentadas pelo seu valor justo, conforme Orientação OCPC 01;

(b) Refere-se ao custo do terreno, materiais e serviços aplicados nas unidades imobiliárias e custo financeiro diretamente relacionado aos empreendimentos que encontram-se em fase de construção.

A classificação dos imóveis a comercializar entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada tomando-se por base a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração.

10 Partes relacionadas

10.1. Operações de empréstimos e créditos

Na controladora, os saldos a receber e a pagar representam adiantamentos para futuro aumento de capitais e operações de empréstimos em forma de mútuo com prazos indeterminados, celebrados entre a Companhia e suas controladas, tendo por objetivo suprir recursos para a manutenção das atividades operacionais, sendo que estas operações não possuem remuneração conforme acordado entre as partes. No consolidado, os saldos a receber e a pagar representam operações junto a pessoas físicas, conforme características descritas abaixo. Em 31 de dezembro de 2012 e 2011, os saldos ativos e passivos com partes relacionadas estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	12-2012	12-2011	12-2012	12-2011
Crédito com partes relacionadas				
José Auriemo Neto (a)	-	-	1.400	3.400
Outros (b)	201	202	1.100	700
	201	202	2.500	4.100
Adiantamento para futuro aumento de capital	362.464	262.011	-	-
Não circulante	362.665	262.213	2.500	4.100

Movimentações de 2012

Sociedade investida	% - Part.	Saldos em		PL. (Passivo a descoberto)		Capital Inicial	Aumento de capital	Redução de capital	Dividendos Exerc. 2011	Ajustes de conversão	Distribuição antecipada de dividendos	Distribuição de lucros de exercícios anteriores	PL. (Passivo a descoberto)	Saldos em	
		31/12/2011	31/12/2011	31/12/2011	31/12/2011										
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	531.034	-	-	-	-	-	-	-	-	(68.035)	(27.363)	75.155	488.741	
Companhia Metrô Norte S.A.	99,99	28.458	-	-	-	36.076	-	-	-	-	-	-	8.381	62.452	
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,99	272.446	-	-	-	4.725	-	(16.790)	-	(4.497)	(42.619)	103.633	-	316.898	
Empresa Administradora de Empreendimentos e Serviços Ltda.	99,99	-	(1.934)	-	7.980	-	-	-	-	-	-	-	5	6.052	
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços Ltda.	99,99	1.420	-	-	2.362	-	-	-	-	-	-	-	(740)	3.042	
Hotéis Fasano & Resorts S.A.	60,00	18.050	-	-	49	-	-	-	-	-	(320)	-	1.943	19.722	
JHSF (Uruguay) S.A.	99,99	12.240	-	-	-	-	-	-	9.185	-	-	-	6.534	27.960	
JHSF Shoppings S.A.	99,99	89.256	-	-	265	-	-	-	-	-	-	-	8.381	97.902	
Aveiro Incorporações Ltda.	99,99	80.036	-	-	-	-	-	(11.576)	-	(7.783)	(10.062)	42.423	525	93.039	
Hotel Marco Internacional S.A.	13,90	3.336	-	-	-	-	-	-	-	(299)	-	-	32.253	3.562	
JHSF Salvador Empreendimentos e Incorporações S.A.	99,99	118.075	-	-	-	45.550	-	(5.480)	-	-	-	-	(767)	191.398	
JHSF Manaus Empreendimentos e Incorporações S.A.	99,99	11.503	-	-	-	60.904	-	-	-	-	-	-	(18)	71.640	
JHSF Belém Empreendimentos e Incorporações Ltda.	99,99	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14	
JHSF Porto Alegre Empreendimentos e Incorporações Ltda.	99,99	2	-	-	24	-	-	-	-	-	-	-	(18)	8	
H Brasil Comércio Importação e Exportação S.A.	99,99	11.603	-	-	-	-	-	(2.338)	-	-	(1.134)	(955)	3.143	10.319	
JHSF Engenharia Ltda.	99,99	-	(332)	-	944	-	-	-	-	-	-	-	(545)	68	
Sustenta Comercializadora de Energia Ltda.	99,99	-	-	10	740	-	-	-	-	-	-	-	206	957	
Sustenta Telecomunicações Ltda.	99,99	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	(315)	(305)	
JHSF USA INC.	100,00	-	-	-	60	-	-	-	-	-	-	-	(2)	59	
JHSF NY INC.	100,00	-	-	-	5.928	-	-	-	-	-	-	-	(195)	6.594	
			1.177.462		(2.266)	6.008	159.619	(1.455)	(56.786)	9.445	(82.069)	(80.999)	270.522	14	1.399.508

Movimentações de 2011

Sociedade investida	% - Part.	Saldos em			
---------------------	-----------	-----------	--	--	--



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER - SP

RESIDÊNCIA CIDADE JARDIM

SHOPPING BELA VISTA - SALVADOR

PARQUE CIDADE JARDIM - SÃO PAULO

www.jhsf.com.br

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (CONTROLADORA E CONSOLIDADO) EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

(VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

Table with columns: 12-2011 Empresa, Ativo, Passivo, Patrimônio líquido, Receita bruta, Resultado do exercício. Lists various companies and their financial data.

12 Imobilizado

A Administração da Companhia optou pela não adoção do custo atribuído ("deemed cost") em razão de parte substancial do ativo imobilizado ser representado por ativos adquiridos/construídos de forma mais recente e, consequentemente, seus respectivos valores justos se aproximam dos valores registrados contabilmente.

Table showing Movimentação 12-2012 - Controladora. Columns: Item, Custo histórico, Depreciação acumulada, Saldo em 31/12/2011, Adições, Baixas, Depreciação, Valor residual em 31/12/2011, Taxa média de depreciação.

Table showing Movimentação 12-2011 - Controladora. Columns: Item, Custo histórico, Depreciação acumulada, Saldo em 31/12/2011, Adições, Baixas, Depreciação, Valor residual em 31/12/2011, Taxa média de depreciação.

Table showing Movimentação 12-2012 - Consolidado. Columns: Item, Custo histórico, Depreciação acumulada, Saldo em 31/12/2011, Adições, Baixas, Depreciação, Valor residual em 31/12/2011, Taxa média de depreciação.

Table showing Movimentação 12-2011 - Consolidado. Columns: Item, Custo histórico, Depreciação acumulada, Saldo em 31/12/2011, Adições, Baixas, Depreciação, Valor residual em 31/12/2011, Taxa média de depreciação.

(a) As Benefiteiras em imóveis de terceiros são depreciadas de acordo com a vigência dos contratos de locação dos imóveis; (b) A rubrica registra a totalidade do ativo imobilizado da controlada Hotel Marco Internacional;

13 Propriedades para investimento (consolidado)

As propriedades para investimento, destacadas no balanço consolidado referem-se aos shoppings centers em operação e em desenvolvimento, destinados a gerar rendas futuras e independentes. A Companhia registrou as propriedades para investimento pelo seu valor de custo em observância ao pronunciamento CPC 28/IAS 40.

Table showing Consolidado - 12-2012. Columns: Item, Custo histórico, Depreciação acumulada, Saldo em 31/12/2011, Adições, Depreciação, Valor residual em 31/12/2011, Taxa média de depreciação.

Table showing Consolidado - 2011. Columns: Item, Saldo em 31/12/2010, Adições, Depreciação/exercício, Valor residual em 31/12/2011, Taxa média de depreciação.

(a) As adições desta rubrica referem-se à expansão do Shopping Cidade Jardim. (b) Trata-se de projeto de implantação de shopping localizado à Rua Oscar Freire, região nobre de São Paulo.

(c) No mês de julho de 2012 a Companhia inaugurou o Shopping Bela Vista na Cidade de Salvador, Bahia, cuja participação na propriedade em 31 de dezembro de 2012 é de 51%. A Companhia analisou o valor justo de suas propriedades para investimento, em dezembro de 2012, tendo sido contratado avaliador independente para apurar o valor justo de seus shoppings em operação e dos shoppings em desenvolvimento, em consonância ao pronunciamento CPC 28.

As avaliações foram elaboradas segundo a metodologia do Fluxo de Caixa Descontado (DCF). Foram projetados os fluxos de caixa das operações dos próximos 5 anos com base nos valores de referência de 2012. A taxa de desconto adotada foi calculada pelo avaliador independente conforme o modelo de WACC (Weighted Average Cost of Capital), que resultou na taxa real (descontada inflação) de 8,5% ao ano.

Não foi considerado nos cálculos o valor potencial decorrente de futuras expansões que ainda não foram iniciadas, tanto dos Shoppings Centers em Operação como dos Shoppings Centers em desenvolvimento, nem de incrementos provenientes de alterações de mix de ocupação dos Shoppings Centers. O valor justo das propriedades para investimentos em 31 de dezembro de 2012 é como segue:

Table showing Movimentação de outros intangíveis 12-2012. Columns: Descrição, Custo histórico, Depreciação acumulada, Saldo em 31/12/2011, Adições, Baixas, Amortização, Valor residual em 31/12/2012.

(a) Refere-se ao ágio na aquisição de participações societárias permanentes, cuja composição é demonstrada na Nota nº 14.1; (b) Refere-se aos custos com marcas e patentes, registradas no Instituto Nacional da Propriedade Industrial - INPI, detidas por controladas;

(c) Refere-se aos pontos comerciais adquiridos na Cidade de São Paulo no bairro dos Jardins para operações com lojistas, os quais estão sendo amortizados de acordo com os prazos estabelecidos contratualmente; (d) Refere-se a pagamentos efetuados a lojistas visando a instalação de lojas no Shopping Cidade Jardim os quais estão sendo amortizados de acordo com os prazos estabelecidos contratualmente.

15 Empréstimos, financiamentos e debêntures

Table showing Taxa de juros - % a.a. Columns: Indexador, Controladora, Consolidado, 12-2012, 12-2011.

(a) Instituições financeiras (a) CDI 1,80 172.499 56.704 392.514 210.671; (b) Instituições financeiras (b) TR 10,12 - - 148.990 102.337; (c) BNDES (c) TJLP 3,72 - - 94.413 74.500; (d) BNDES (d) - 5,50 - - 72.137 1.656; (e) Empréstimos no exterior (e) LIBOR 2,75 - - 42.199 -

Table showing Consolidado. Columns: Ano, Controladora, Consolidado, 12-2012, 12-2011. Includes rows for Circulante and Não Circulante.

(a) Em 30 de agosto de 2010, a Companhia concluiu a 2ª emissão de debêntures, sendo emitidas 250 (duzentas e cinquenta) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única de espécie quirográfica, com valor nominal de R\$1.000 totalizando o montante de R\$250.000 com vencimento em cinco anos contados da data de emissão, com amortizações programadas em quatro parcelas iguais e semestrais, sendo a primeira em 28 de fevereiro de 2014 e a última em 30 agosto de 2015.

(b) Em 18 de janeiro de 2011, a Companhia concluiu a 3ª emissão de debêntures, sendo emitidas 270 (duzentas e setenta) debêntures simples não conversíveis em ações, em série única, com garantia real (Debêntures), com valor nominal de R\$ 1.000, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, cujo valor bruto de emissão montou R\$270.000. O vencimento das debêntures ocorrerá ao término do prazo de (dez) anos, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2020. As remunerações serão pagas anualmente. Tendo como garantia hipotecária (de segundo grau) o empreendimento denominado Shopping Cidade Jardim.

Table showing Cronograma de pagamento. Columns: Ano, 12-2012, 12-2011. Includes rows for Custos 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 and Após 2017.

Custo Total (12.586) (20.279) 823.665 617.442

2ª Emissão

Descumprimento de qualquer obrigação, pecuniária ou não, prevista na escritura de emissão das debêntures; Transformação em sociedade limitada; Eventos ou situações que afetem comprovadamente de maneira adversa a capacidade da emissora de cumprir com suas obrigações relacionadas às debêntures;

3ª Emissão

Apresentação de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial, de autofalência ou decretação de falência requerido pela ou decretado contra a Companhia e/ou ao Shopping Cidade Jardim Ltda.; Inadimplemento ou vencimento antecipado não sanado em prazo previsto de qualquer dívida da emissora, de valor igual ou superior a R\$30.000, sem a devida contestação e comprovação da obrigação;

4ª Emissão

Descumprimento de qualquer obrigação, pecuniária ou não, prevista na escritura de emissão das debêntures; Anulação, nulidade, inexistência ou questionamento, judicial ou extrajudicial, pela Interventem Garantidora e/ou por seus acionistas da garantia fidejussória ora pactuada;

16 Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias

Table showing Controladora and Consolidado. Columns: 12-2012, 12-2011, 12-2012, 12-2011. Lists various obligations like PIS, COFINS, ICMS, etc.

(*) Visando usufruir das condições de pagamentos favoráveis estabelecidas pela Lei nº 11.941 de 24 de Dezembro de 2009, a controlada Hotel Marco Internacional, optou por aderir ao novo parcelamento (Refis IV), mediante a inclusão de débitos tributários inscritos e não inscritos decorrentes de INSS, da COFINS e do PIS/PASEP. Em 31 de dezembro de 2012, o saldo devedor monta R\$2.790 (R\$3.456 em 31 de dezembro de 2011) sendo R\$306 classificado no passivo circulante e R\$2.484 no passivo não circulante.

O saldo não circulante dos parcelamentos citados possui o seguinte cronograma de liquidação: Ano de vencimento Consolidado 2014 401 2015 401 2016 401 Após 2017 1.510 2.713

17 Débitos diversos

Table showing Controladora and Consolidado. Columns: 12-2012, 12-2011, 12-2012, 12-2011. Lists various debts like Provisões contratuais, Contas a pagar, etc.

18 Impostos e contribuições

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal dos ativos e passivos e os seus respectivos valores contábeis. O imposto de renda e a contribuição social são registrados nas demonstrações financeiras com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência.

Table showing Consolidado. Columns: 12-2012, 12-2011. Includes rows for Impostos e contribuições diferidos (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL) and Circulante.





HORTO BELA VISTA - SALVADOR



LAS PIEDRAS - PUNTA DEL ESTE



EMILIO PUCCI



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO

www.jhsf.com.br

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

(VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

As diferenças temporárias dedutíveis e os prejuízos fiscais acumulados não prescrevem de acordo com a legislação tributária vigente. Ativos fiscais diferidos não foram reconhecidos com relação a estes itens, pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que o Grupo possa utilizar os benefícios destes.

Os totais dos prejuízos fiscais acumulados em 31 de dezembro de 2012 na controladora e no consolidado são:

	Controladora		Consolidado	
	12-2012	12-2011	12-2012	12-2011
Prejuízo Fiscal em 31/12/2011	129.198	-	190.974	-
Movimentação em 2012	79.875	-	93.114	-
Prejuízo Fiscal em 31/12/2012	209.073	-	284.088	-
18.1. Reconciliação do Imposto de Renda e Contribuição Social				
Segue abaixo a reconciliação dos montantes de Imposto de Renda e Contribuição Social, apurados em 31 de dezembro de 2012 e 2011:				
	Controladora		Consolidado	
	12-2012	12-2011	12-2012	12-2011
Resultado antes do IRPJ e CSLL	179.371	215.153	215.325	246.625
Resultado de participações societárias	(270.522)	(275.339)	(1.775)	(1.492)
Outras adições/exclusões	10.457	-	(195.051)	(239.523)
Base de cálculo do lucro real	(80.693)	(60.186)	18.498	5.610
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Débito fiscal apurado pelo lucro real	-	-	(6.265)	(1.907)
Base de cálculo do RET	-	-	288.636	466.481
Alíquota aplicável	2,87%	2,87%	2,87%	2,87%
Débito fiscal apurado pelo RET	-	-	(8.284)	(13.388)
Base do lucro presumido	-	-	44.621	29.628
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Débito fiscal apurado pelo lucro presumido	-	-	(15.171)	(10.074)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(455)	(26)	(1.441)	(487)
Total	(455)	(26)	(31.162)	(25.856)

19 Credores por imóveis compromissados

Representam os saldos a pagar com recursos financeiros ou com permuta física, relacionados aos contratos de aquisição de terrenos:

	Consolidado	
	12-2012	12-2011
Projeto Salvador (a)	-	32.255
Projeto Manaus (b)	6.652	21.017
Total	6.652	53.272

Circulante
(a) Refere-se a aquisição de terreno efetuada pela controlada JHSF Salvador (compradora) junto à EULUZ Empreendimentos Ltda. (vendedora) de imóvel localizado no Município de Salvador para desenvolvimento do Projeto de Incorporação "Condomínio Horto Bela Vista". Como forma de pagamento do imóvel adquirido, a JHSF se comprometeu a entregar 49% de participação no Shopping Center, inaugurado em julho de 2012. Como garantia do cumprimento da obrigação de pagamento do imóvel a controlada contratou um seguro em setembro de 2010 tendo como beneficiário a EULUZ Empreendimentos Ltda;

(b) Refere-se a aquisição de terreno com escritura pública lavrada entre a controlada JHSF Manaus e credores diversos, no qual estabelece o compromisso de desenvolver no local, projeto de um Shopping. Como forma de pagamento do imóvel, a JHSF entregará 20% de participação no Shopping Center que está sendo construído no local.

Os contratos sujeitos a atualização monetária são corrigidos pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e acrescidos de juros, quando aplicável.

20 Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento
Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4.a.1., o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídas) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas, não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

Os valores são demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	12-2012	12-2011
Receita de vendas contratadas a apropriar	340.045	568.385
(-) Compromissos de construção com unidades vendidas	(189.235)	(318.508)
A controlada JHSF Incorporações Ltda., contraiu obrigação decorrente de contrato de locação de 12 unidades imobiliárias comerciais a serem entregues, com as seguintes condições: (a) prazo de 60 meses a partir da entrega; (b) possibilidade de sublocação total e; (c) vigência mínima de 36 meses a critério exclusivo da locatária.		
Adicionalmente, a controlada JHSF Incorporações Ltda. assumiu direitos e obrigações decorrentes de garantia de locação de 25 unidades imobiliárias comerciais em empreendimento em execução, a ser apurada a partir da conclusão e entrega das respectivas unidades. A locação das unidades de acordo com parâmetros contratuais resultará em prêmio a ser auferido pela Companhia, cuja estimativa da Administração, com base nas condições presentes de mercado, compensará o encargo estimado da garantia (Nota 28).		

21 Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	12-2012	12-2011
Recebimento por venda de imóveis superiores a receita apropriada (a)	31.835	79.166
Adiantamento de clientes - Shopping Cidade Jardim (b)	8.227	12.140
Adiantamento de clientes - Shopp's Jardins (c)	607	-
Adiantamento de clientes - Shopping Metrô Norte (c)	12.590	5.639
Adiantamento de clientes - Shopping Bela Vista - Salvador (b)	13.439	8.184
Adiantamento de clientes - Shopping Ponta Negra - Manaus (c)	11.676	5.759
Adiantamento de clientes - Catarina Fashion Outlet (c)	845	-
Outros	2.672	308
Total	81.891	111.196

(a) Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber registrados contabilmente conforme a prática descrita na Nota nº 4.a.1 e as permutas físicas atualizadas a valor justo estão registrados como adiantamento de clientes, do montante total, R\$3.954 refere-se a valores recebidos através de permutas físicas;

(b) Refere-se aos valores já recebidos a título de cessão de direito de uso de lojas de shoppings em operação, os quais são apropriados ao resultado em função dos prazos dos contratos de locação junto aos lojistas;

(c) Refere-se aos valores já recebidos a título de cessão de direito de uso de lojas de shoppings em desenvolvimento, os quais serão apropriados ao resultado em função dos prazos dos contratos de locação junto aos lojistas a partir da inauguração e efetivo funcionamento dos empreendimentos.

22 Provisão para demandas judiciais
Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certos riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão. A Companhia e suas controladas possuem registradas as seguintes provisões para fazer face às eventuais demandas judiciais:

	Consolidado		
	12-2012	12-2011	12-2011
Trabalhistas e tributárias (a)	7.699	-	7.195
Cíveis	1.200	-	152
Total	8.899	-	7.347

(a) Refere-se aos processos trabalhistas, pleiteando o reconhecimento de diferenças salariais, adicional de insalubridade, vínculo empregatício e respectivos reflexos, verbas rescisórias, horas extras e os respectivos encargos sociais, bem como provisão para demandas judiciais relacionadas a impostos e contribuições federais (INSS, PIS, COFINS, IRPJ e CSLL).

Segue quadro das movimentações das provisões para riscos:

	Consolidado		
	Trabalhistas e tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2011	7.195	152	7.347
Provisão constituída em 2012	504	1.048	1.552
Saldos em 31 de dezembro de 2012	7.699	1.200	8.899

A Companhia e suas controladas são partes em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis decorrentes do curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível, sendo que, nenhuma provisão foi constituída para fazer face de desfechos desfavoráveis dos mesmos. O montante desses processos em 31 de dezembro de 2012 é de R\$23.686 (R\$6.464 em 31 de dezembro de 2011).

23 Adiantamento para futuro aumento de capital
Refere-se aos adiantamentos realizados pela Companhia para suas sociedades controladas, os quais deverão ser objeto de futura integralização.

	Controladora	
	12-2012	12-2011
Ativo		
Hotéis Fasano & Resorts S.A.	47	82
Companhia Metrô Norte	65.519	24.162
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	30.447
Empresa Administradora de Empreendimentos e Serviços Ltda.	2.560	10.115
Sociedade Administradora de Estacionamentos e Serviços Ltda.	3.178	956
JHSF Shoppings S.A.	48.450	261
JHSF Engenharia Ltda.	208	815
JHSF (Uruguay) S.A. (a)	85.784	79.727
Aveiro Incorporações S.A.	-	26.647
JHSF Salvador Empreendimentos e Incorporações S.A.	119.196	48.522
JHSF Porto Alegre Empreendimentos e Incorporações Ltda.	18	24
JHSF Manaus Empreendimentos e Incorporações S.A.	1.400	40.252
Kansas Administradora de Bens S.A.	2	-
Sustenta Comercializadora de Energia Ltda.	11.386	-
JHSF USA Inc. (a)	227	-
JHSF NY Inc. (a)	23.706	-
Sustenta Telecomunicações Ltda.	783	-
Total	362.464	262.011

(a) Nas controladas JHSF (Uruguay) S.A., JHSF USA Inc. e JHSF NY Inc. por se tratarem de subsidiárias sediadas no exterior, os adiantamentos para futuro aumento de capital estão sendo atualizado monetariamente pela cotação do dólar norte-americano e a respectiva variação cambial está classificada na conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial no Patrimônio Líquido.

24 Patrimônio líquido

Capital social
Em 31 de dezembro de 2012 o capital social da companhia monta R\$716.216, representado por 430.550.735 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, em 31 de dezembro de 2011, o capital social totalmente integralizado monta R\$711.120, representado por 428.762.581 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal. O aumento do capital social da Companhia no exercício de 2012 ocorreu mediante o exercício de opções de ações, no montante de R\$5.096, representado por 1.788.154 novas ações nominativas, sem valor nominal.

Ações em tesouraria
Refere-se a 155.500 ações ordinárias adquiridas pela Companhia no contexto do 1º plano de aquisição de ações próprias, encerrado em 19 de outubro de 2009, para manutenção em tesouraria, cancelamento, posterior alienação ou podendo ser utilizadas para atender a eventual exercício do "Plano de Opção de Compra de Ações" da Companhia. Em 31 de dezembro de 2012 essas ações permanecem em tesouraria. Considerando o preço da última cotação da ação antes do encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2012, que foi de R\$8,61, o valor de mercado dessas ações monta R\$1.339.

Reservas de capital
Refere-se ao registro de opções outorgadas à Administração e empregados, decorrentes do plano de compra de ações (Nota nº 32), obedecendo ao que determina o Pronunciamento Técnico CPC10 - Pagamento Baseado em Ações, aprovado pela deliberação CVM nº 562/08.

Reservas de lucro
A reserva legal é constituída mediante a apropriação de 5% do lucro líquido do exercício. A reserva para retenção de lucro corresponde ao lucro remanescente, após a destinação da reserva legal e da proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio. Visa principalmente, atender aos planos de investimento previstos em orçamento de capital para o desenvolvimento de novos negócios.

Ajuste de avaliação patrimonial
O Ajuste de Avaliação Patrimonial foi efetuado em conformidade com a Lei nº 11.638 de 28 de dezembro de 2007 e representa a variação cambial decorrente dos ajustes de conversão dos balanços da JHSF (Uruguay) S.A., JHSF NY, Inc. e JHSF USA, Inc.

Patrimônio líquido dos não controladores
É composto por:

Composição do passivo		Consolidado	
Participação	12-2012	12-2011	12-2011
Hotéis Fasano & Resorts S.A.	40	13.227	12.050
Outros	-	(29)	10
Total	40	13.198	12.060

Composição do resultado		Consolidado	
Participação	12-2012	12-2011	12-2011
Hotéis Fasano & Resorts	40	1.375	1.772
Outros	-	(5)	-
Total	40	1.370	1.772

Política de Distribuição de Dividendos
Aos acionistas é garantido o direito de receber, em cada exercício, a título de dividendos, um percentual mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o lucro líquido do exercício, com os seguintes ajustes:

- O decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal e de reservas para contingências; e
- O acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.

Destinação do Lucro Líquido
Em 27 de março de 2013 a Administração da Companhia propôs "ad referendum" à Assembleia Geral Ordinária, a distribuição de R\$ 80.000 a título de dividendos, a ser ratificado na próxima AGO, dos quais R\$ 42.493 referem-se ao dividendo mínimo obrigatório e R\$ 37.507 mantido em conta de reserva de lucros (dividendo adicionais propostos).

Destinação do lucro líquido		Consolidado	
	12-2012	12-2011	12-2011
Lucro líquido do exercício - Controladora	178.916	215.127	-
(-) Constituição de reserva legal - 5%	(8.946)	(10.756)	-
Lucro líquido a disposição da assembleia	169.970	204.371	-
Dividendo mínimo obrigatório 25%	42.493	51.093	-
Propostas da administração	80.000	80.000	-
Dividendos adicionais propostos	37.507	28.907	-
Total de dividendos propostos	80.000	80.000	-
Retenção de lucros propostos	89.971	124.371	-

Dividendos por ação		Consolidado	
	12-2012	12-2011	12-2011
Total de ações	430.550.735	428.762.581	-
(-) Ações em tesouraria	(155.500)	(155.500)	-
Ações em circulação	430.395.235	428.607.081	-
Dividendo mínimo obrigatório	42.493	51.093	-
Dividendo mínimo por ação em circulação	0,0987	0,1192	-
Dividendos adicionais propostos	37.507	28.907	-
Dividendos adicionais propostos por ação	0,0871	0,0674	-
Total de dividendos distribuídos por ação	0,1859	0,1867	-

25 Lucro bruto operacional

Apresentamos abaixo a composição da receita líquida e dos custos relacionados às receitas, apresentadas nas demonstrações:

	Consolidado	
	12-2012	12-2011
Receita bruta operacional	12-2012	12-2011
Receita em incorporação	777.663	827.920
Receita com shoppings centers e locações comerciais	82.035	57.934
Receita com hotéis	42.928	38.318
Receita com outros negócios	46.263	31.363
Total	948.889	955.535
Deduções da receita bruta	(50.509)	(46.099)
Receita líquida operacional	898.380	909.436
Custo das vendas e serviços realizados	12-2012	12-2011
Custo com incorporação	(387.521)	(447.341)
Custo com shoppings centers e locações comerciais	(28.900)	(32.157)
Custo com hotéis	(28.680)	(27.526)
Custo com outros negócios	(16.930)	(10.714)
Total	(462.031)	(517.738)
Lucro bruto operacional	436.349	391.698

26 Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas em 31 de dezembro de 2012 e 2011 estão apresentadas abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	12-2012	12-2011	12-2012	12-2011
Pessoal	(15.761)	(11.239)	(32.961)	(27.171)
Ocupação	(4.542)	(2.455)	(9.985)	(3.958)
Serviços profissionais	(4.502)	(6.329)	(16.754)	(17.848)
Manutenções e materiais	(1.316)	(1.702)	(3.048)	(3.245)
Seguros	(898)	(944)	(2.411)	(2.981)
Outras despesas administrativas	(1.975)	(3.052)	(6.625)	(8.255)
Total	(28.994)	(25.721)	(71.784)	(63.458)

27 Despesas comerciais

As despesas comerciais em 31 de dezembro de 2012 e 2011 estão apresentadas abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	12-2012	12-2011	12-2012	12-2011
Propaganda e publicidade	(33)	(440)	(7.649)	(13.877)
Comissões de vendas	(476)	-	(20.770)	(24.787)
Marketing	(476)	(140)	(2.390)	(1.623)
Estande de vendas	-	-	(2.668)	(2.662)
Outras	(7)	(335)	(8.831)	(16.476)
Total	(516)	(915)	(42.308)	(59.425)

28 Outras receitas e (despesas) operacionais

As outras receitas e (despesas) operacionais em 31 de dezembro de 2012 e 2011 estão apresentadas abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	12-2012	12-2011	12-2012	12-2011
Plano de outorga de ações	(3.265)	(3.548)	(3.265)	(3.548)
Resultado de alienação Imobiliária	-	1.745	(1.191)	1.745
Provisão para riscos	-	-	-	(2.043)
Depreciação e amortização	(1.126)	(1.165)	(7.094)	(5.292)
Estorno de amortização do diferido	-	-	-	1.651
Obrigações contratuais (a)	-	-	(24.637)	(1.713)
Contribuições e doações	(767)	-	(2.765)	-
Vendas de bens de investimento	-	26.215	-	22.263
Provisão para perdas (empréstimos a terceiros)	-	-	-	(2.416)
Condomínio	-	-	(1.354)	-
Baixa de imobilizado e recebíveis para perda	-	-	(2.254)	-
Provisão para contingências	-	-	(1.552)	-
Outros	(1.841)	(3.550)	(16.462)	(12.082)
Total	(6.998)	19.697	(60.574)	(1.435)

(a) Referem-se principalmente ao pagamento das obrigações contratuais assumidas referentes à locação de unidades, conforme descrito na Nota 20.

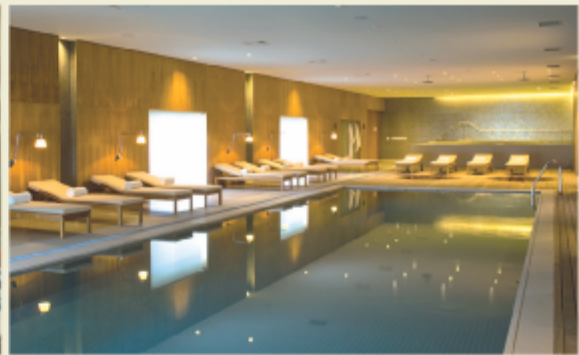
29 Resultado financeiro líquido

O resultado financeiro em 31 de dezembro de 2012 e 2011 está apresentado pelas seguintes rubricas:

	Controladora		Consolidado	
	12-2012	12-2011	12-2012	12-2011
Receitas financeiras	49.257	43.707	61.164	79.484
Receitas de aplicações financeiras	49.257	43.707	61.164	79.484
Outras receitas financeiras	4.633	4.060	12.429	22.216
Total	53.890	47.767	73.593	101.700
Despesas financeiras	(105.103)	(98.298)	(115.502)	(112.331)
Atualização sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(105.103)	(98.298)	(11	



HERMÉS



SPA CIDADE JARDIM - SÃO PAULO



SPA BOA VISTA - PORTO FELIZ



FAZENDA BOA VISTA - PORTO FELIZ

www.jhsf.com.br

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

(VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, quotas de fundo de investimento imobiliário, debêntures e empréstimos e financiamentos, e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 31 de dezembro de 2012 se aproximam dos valores de mercado. Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) para as aplicações financeiras, as debêntures emitidas e empréstimos de capital de giro, variação da Taxa Referencial (TR) para financiamentos à construção, CDI para as aplicações financeiras, IGPM para fundo de investimento imobiliário e aluguéis e INCC para contas a receber.

A Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, dispõe sobre a apresentação de informações sobre instrumentos financeiros, em nota explicativa específica, e sobre a divulgação do quadro demonstrativo de análise de sensibilidade.

Conforme descrito na Nota 15.2, as debêntures emitidas pela Companhia são de caráter privado, não conversíveis e tem características próprias, que impossibilitam a obtenção de um valor de mercado. Dessa forma, a Companhia considera que o valor contábil das debêntures é o mais próximo do valor de mercado para esses títulos.

Com relação aos empréstimos e financiamentos, referem-se a operações de financiamento à produção e empréstimos de capital de giro tomados às taxas de mercado. Nessas condições, o valor registrado é o mais próximo do valor de mercado desses instrumentos financeiros.

As aplicações com CDI estão registradas a valor de mercado, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e as demais aplicações financeiras se referem, em sua maioria, a certificado de depósito bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data base de 31 de dezembro de 2012, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI (Fonte: BACEN), TJLP, TR e IGPM para os próximos 12 meses; e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a "receita financeira bruta", não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2012, projetando um ano e verificando a sensibilidade dos indexadores com cada cenário.

Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações financeiras	CDI	7,25%	5,44%	3,63%
Fundo de 31/12/2012 = R\$478.167 *		34.667	26.012	17.357
Posição em 31/12/2012 = R\$79.675 *	IGPM	4,90%	3,68%	2,45%
		3.904	2.932	1.952
Totais		38.571	28.944	19.310

*Saldo contábil de aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2012.
Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data base de 31 de dezembro de 2012, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do CDI, da TJLP e da taxa TR em 31 de dezembro de 2012, foi definido o cenário provável para o ano de 2013 e a partir deste calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta decorrente do indexador não levando em consideração incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para 2013. A data-base utilizada para os empréstimos, financiamentos e debêntures foi 31 de dezembro de 2012 projetando os índices para um ano e verificando a sensibilidade dos mesmos em cada cenário.

Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Debêntures - taxa sujeita à variação	CDI	7,25%	9,06%	10,88%
Posição em 31/12/2012 = R\$614.888 *		44.579	55.709	66.900
Debêntures - taxa sujeita à variação	IPCA	5,00%	6,25%	7,50%
Posição em 31/12/2012 = R\$305.667 *		15.283	19.104	22.925
Empréstimos com BNDES - taxa sujeita à variação	TJLP	5,50%	6,88%	8,25%
Posição em 31/12/2012 = R\$94.413 *		5.193	6.496	7.789
Empréstimos de capital de giro - taxa sujeita à variação	CDI	8,50%	10,63%	12,75%
Posição em 31/12/2012 = R\$392.514 **		33.364	41.724	50.046
Empréstimos à produção - taxa sujeita à variação	TR	0,50%	0,63%	0,75%
Posição em 31/12/2012 = R\$148.990 **		745	939	1.117
Empréstimos no exterior - taxa sujeita à variação	LIBOR	0,80%	1,00%	1,20%
Posição em 31/12/2012 = R\$42.199 **		338	422	506
Totais		99.502	124.394	149.283

*Saldo contábil de debêntures em 31 de dezembro de 2012.
**Saldo contábil de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2012.
Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nos aluguéis a receber ao qual a Companhia está exposta na data-base de 31 de dezembro de 2012, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do IGPM em 31 de dezembro de 2012, foi definido o cenário provável para o ano de 2013 e a partir deste calculadas variações de 25% e 50%.

Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aluguéis a receber **	IGPM	4,90%	3,68%	2,45%
Posição em 31/12/2012 = R\$7.909		388	291	194

**Saldo de aluguéis a receber das operações de shopping centers.
Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador no contas a receber provenientes da comercialização de unidades imobiliárias ao qual a Companhia está exposta na data base de 31 de dezembro de 2012, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do INCC em 31 de dezembro de 2012, foi definido o cenário provável para o ano de 2013 e a partir deste calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculado o contas a receber, não levando em consideração o ajuste a valor presente e livre de eventuais atualizações programadas para 2013.

Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Contas a receber *	INCC	8,50%	6,80%	5,67%
Posição em 31/12/2012 = R\$644.207		54.758	43.806	38.787

*Saldo de contas a receber da venda de unidades imobiliárias.

(f) Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros
A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo.

Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantidade pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis e não observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em 3 níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

- Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:
- Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
- Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

Descrição	Nível de hierarquia	Controladora		Consolidado	
		12-2012	12-2011	12-2012	12-2011
Ativos financeiros					
Aplicações financeiras (*)	2	368.898	226.827	478.167	544.983
Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio de resultado	1	79.675	49.089	79.675	49.089
Totais		448.573	275.916	557.842	594.072

*Conforme demonstrado no quadro da nota nº 6.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Administradores da **JHSF Participações S.A.** São Paulo - SP
Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da JHSF Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações de resultados, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras
A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (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), assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes
Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

31 Seguros

A Companhia e suas controladas possuem cobertura de seguro de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais a ativos tangíveis, bem como para riscos de incêndio, relâmpagos, danos elétricos, fenômenos naturais e explosões de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades.

Os seguros relacionados aos riscos de construção e manutenção são de responsabilidade das empreiteiras contratadas pela Companhia e suas controladas para execução dos seus empreendimentos, uma vez que a atividade da Companhia é preponderantemente de incorporação imobiliária. As coberturas contratadas pelas empreiteiras são consideradas suficientes pela Administração para cobrir os riscos possíveis e/ou responsabilidades.

A controlada JHSF Incorporações Ltda. contratou seguro garantia de obrigações privadas tendo como seguradora a Fundação Vale do Rio Doce de Seguridade Social - Valia, para garantia de indenização até o valor fixado na apólice por prejuízos decorrentes de eventual inadimplemento da controlada referentes às obrigações pertinentes à construção da Torre 3 (Continental Tower) do empreendimento "Condomínio Cidade Jardim Corporate Center" e da porção das áreas comuns a que se refere o Contrato Principal de Compra e Venda pactuado entre a Valia e controlada já citada. Em 31 de dezembro de 2012, a especificação por modalidade de risco de vigência dos seguros da Companhia está demonstrada a seguir:

Modalidade em R\$	Valor segurado
Responsabilidade Civil Geral	116.322
Riscos de Engenharia	911.119
Riscos Nomeados	1.610.214
Riscos Diversos	8.338

Programa	1ª Outorga	2ª Outorga	3ª Outorga	4ª Outorga	5ª Outorga	6ª Outorga	7ª Outorga	8ª Outorga	9ª Outorga	10ª Outorga	Total
Prazo de exercício	13/03/2013	12/03/2014	12/03/2014	22/07/2015	20/10/2016	20/03/2017	20/03/2017	20/03/2017	20/03/2017	20/10/2016	10/04/2018
Outorgadas	994.202	2.227.993	39.693	1.251.530	1.000.000	3.494.117	159.904	98.808	211.431	645.077	10.122.755
(-) Canceladas	(681.289)	(1.232.187)	(39.693)	-	-	-	-	-	-	-	(1.953.169)
(-) Exercidas	(157.015)	(27.613)	-	(1.226.021)	(748.000)	(2.106.948)	(35.130)	(32.198)	-	-	(4.332.925)
Saldo de ações	155.898	968.193	-	25.509	252.000	1.387.169	124.774	66.610	211.431	645.077	3.836.661
Livre para exercício	370.707	968.193	-	6.377	224.000	26.737	4.846	65.872	52.858	-	1.719.589
Valor de mercado (*) R\$ mil	1.536	2.980	-	1.168	976	5.437	226	139	287	1.475	14.224
Apropriado 2007	256	-	-	-	-	-	-	-	-	-	256
Apropriado 2008	256	497	11	-	-	-	-	-	-	-	763
Apropriado 2009	195	371	-	97	-	-	-	-	-	-	663
Apropriado 2010	323	501	-	192	73	-	-	-	-	-	5.418
Apropriado 2011	190	346	-	282	622	1.957	60	53	36	-	3.547
Apropriado 2012	132	240	-	196	432	1.812	56	52	67	278	3.265
Preço atualizado de Exercício em 31/12/2012	9,25	8,39	-	2,58	3,20	3,43	3,87	3,87	4,32	5,68	
Preço atualizado de Exercício ex-dividendos 31/12/2012	8,42	7,56	-	1,86	2,69	2,94	3,58	3,58	4,15	5,72	

(*) Valor de mercado nas datas das outorgas. O preço de mercado da 1ª Outorga refere-se ao preço de oferta pública inicial da Companhia.

Apresentamos abaixo a movimentação do plano de outorga de ações para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

Programa	12-2012	Movimentação	12-2011
Outorgadas	10.122.755	645.077	9.477.678
(-) Canceladas	(1.953.169)	(214.809)	(1.738.360)
(-) Exercidas	(4.332.925)	(1.788.154)	(2.544.771)
Saldo de ações	3.836.661	(1.357.886)	5.194.547

33 Lucro líquido por ação

Lucro básico e diluído por ação
O resultado por ação básico e diluído foi calculado com base no lucro do exercício atribuível aos acionistas controladores e não controladores da Companhia no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo exercício de 2011.

Segue abaixo o quadro com a movimentação das ações:

Movimentação na quantidade de ações para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012.	Data	Ações emitidas	Ações em tesouraria	Ações totais com acionistas
Saldo em 01/01/2012	01/01/2012	428.762.581	155.500	428.607.081
Emissão de novas ações	26/03/2012	226.737	-	226.737
Emissão de novas ações	15/05/2012	1.009.867	-	1.009.867
Emissão de novas ações	14/08/2012	226.737	-	226.737
Emissão de novas ações	26/09/2012	38.265	-	38.265
Emissão de novas ações	12/11/2012	286.548	-	286.548
Saldo em 31 de dezembro de 2012		430.550.735	155.500	430.395.235

	Incorporações		Shoppings e locações comerciais		Hotéis		Outros negócios		Totais	
	12-2012	12-2011	12-2012	12-2011	12-2012	12-2011	12-2012	12-2011	12-2012	12-2011
Receita operacional bruta	777.663	827.920	82.036	57.934	42.928	38.318	46.262	31.363	948.889	955.535
Impostos sobre a receita	(26.429)	(28.261)	(8.827)	(6.865)	(2.365)	(2.069)	(12.889)	(8.904)	(50.509)	(46,099)
Receita operacional líquida	751.234	799.659	73.209	51.069	40.563	36.249	33.373	22.459	898.380	909.436
Custos operacionais	(787.522)	(447.341)	(28.899)	(32.157)	(28.681)	(27.526)	(16.930)	(10.714)	(462.032)	(517.738)
Lucro bruto	363.712	352.318	44.310	18.912	11.882	8.723	16.443	11.745	436.347	391.698
Receitas e (despesas) operacionais	(103.818)	(85.229)	(14.075)	(17.561)	(6.480)	(4.746)	(48.519)	(15.290)	(172.891)	(122.826)
Despesas gerais e administrativas	(26.171)	(23.185)	(3.603)	(2.965)	(5.311)	(5.948)	(36.699)	(31.360)	(71.784)	(63.458)
Despesas comerciais	(34.144)	(47.666)	(4.283)	(7.348)	(1.816)	(1.659)	(2.064)	(4.207)	(59.425)	(59,425)
Outras receitas e (despesas) operacionais	(43.503)	(14.378)	(6.189)	(7.248)	(1.126)	1.369	(9.756)	18.822	(60.574)	(41,35)
Resultado de participações societárias	-	-	-	1.774	1.492	-	-	-	1.774	1.492
Lucro (prejuízo) operacional	259.894	267.089	30.235	1.351	5.403	3.976	(32.076)	(3.545)	263.455	268.872
Despesas financeiras	(8.624)	(14.378)	(2.810)	(6.898)	(674)	(879)	(109.618)	(101.791)	(121.726)	(123,946)
Receitas financeiras	18.270	52.016	681	712	725	880	53.916	48.091	73.591	101,699
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	269.540	304.727	28.106	(4.835)	5.454	3.977	(87.777)	(57.245)	215.323	246.625
IR/CSLL	(22.359)	(24.452)	(6.810)	(58)	(787)	(553)	(1.205)	(792)	(31.161)	(25,856)
Lucro líquido do exercício	247.181	280.275	21.296	(4.893)						