

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	7
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	16
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	19
Notas Explicativas	25
Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	84
Proposta de Orçamento de Capital	85
Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	86

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	112
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	114
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	115

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	430.550.735
Preferenciais	0
Total	430.550.735
Em Tesouraria	
Ordinárias	155.500
Preferenciais	0
Total	155.500
#Error	
#Error	

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011
1	Ativo Total	2.441.672	1.927.817
1.01	Ativo Circulante	480.484	280.950
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	369.783	228.334
1.01.01.01	Caixas e Equivalentes de Caixa	369.783	228.334
1.01.02	Aplicações Financeiras	79.675	39.545
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	79.675	39.545
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	79.675	39.545
1.01.03	Contas a Receber	4.708	1.508
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	4.708	1.508
1.01.06	Tributos a Recuperar	18.347	10.047
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	18.347	10.047
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	7.971	1.516
1.01.08.03	Outros	7.971	1.516
1.01.08.03.01	Créditos diversos	4.391	1.516
1.01.08.03.02	Dividendos a receber	3.580	0
1.02	Ativo Não Circulante	1.961.188	1.646.867
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	399.624	315.548
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	9.544
1.02.01.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	0	9.544
1.02.01.03	Contas a Receber	24.173	32.961
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	24.173	32.961
1.02.01.06	Tributos Diferidos	2.009	2.465
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.009	2.465
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	362.665	262.213
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	362.464	262.011
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	201	202
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	10.777	8.365
1.02.01.09.03	Créditos diversos	10.777	8.365
1.02.02	Investimentos	1.548.992	1.326.947
1.02.02.01	Participações Societárias	1.548.992	1.326.947
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	1.548.992	1.326.947
1.02.03	Imobilizado	12.572	4.372
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	12.572	4.372

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011
2	Passivo Total	2.441.672	1.927.817
2.01	Passivo Circulante	161.760	120.290
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.808	1.532
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.808	1.532
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais, Trabalhistas e Tributárias	1.808	1.532
2.01.02	Fornecedores	1.202	1.318
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.202	1.318
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	106.446	65.366
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	24.901	43.438
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	24.901	43.438
2.01.04.02	Debêntures	81.545	21.928
2.01.05	Outras Obrigações	52.304	52.074
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	697	815
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	697	815
2.01.05.02	Outros	51.607	51.259
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	42.493	51.093
2.01.05.02.04	Débitos diversos	9.114	166
2.02	Passivo Não Circulante	980.015	632.974
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	971.263	630.708
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	147.598	13.266
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	147.598	13.266
2.02.01.02	Debêntures	823.665	617.442
2.02.02	Outras Obrigações	8.738	0
2.02.02.02	Outros	8.738	0
2.02.02.02.03	Débitos Diversos	8.738	0
2.02.04	Provisões	14	2.266
2.02.04.02	Outras Provisões	14	2.266
2.02.04.02.04	Provisão para passivo a descoberto de controlada	14	2.266
2.03	Patrimônio Líquido	1.299.897	1.174.553
2.03.01	Capital Social Realizado	716.216	711.120
2.03.02	Reservas de Capital	7.941	4.676
2.03.02.04	Opções Outorgadas	8.424	5.159
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-483	-483
2.03.04	Reservas de Lucros	560.922	453.406
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	560.922	453.406
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	14.818	5.351

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	234.014	268.400
3.04.01	Despesas com Vendas	-516	-915
3.04.01.01	Despesas Comerciais	-516	-915
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-28.994	-25.721
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-6.998	19.697
3.04.04.01	Outras receitas e (despesas) operacionais	-6.998	19.697
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	270.522	275.339
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	234.014	268.400
3.06	Resultado Financeiro	-54.643	-53.247
3.06.01	Receitas Financeiras	53.890	47.767
3.06.02	Despesas Financeiras	-108.533	-101.014
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	179.371	215.153
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-455	-26
3.08.02	Diferido	-455	-26
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	178.916	215.127
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	178.916	215.127
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,4164	0,5019
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,415	0,501

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
4.01	Lucro Líquido do Período	178.916	215.127
4.02	Outros Resultados Abrangentes	9.467	9.862
4.02.01	Ajustes de Conversão	9.467	9.862
4.03	Resultado Abrangente do Período	188.383	224.989

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	36.617	6.702
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	10.347	40.086
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social e de acionistas não controladores	179.371	215.127
6.01.01.02	Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	1.116	1.103
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-270.522	-275.339
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos	110.019	100.728
6.01.01.06	Impostos diferidos	-8.300	-1.560
6.01.01.09	Ajustes a valor presente	-1.337	27
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	26.270	-33.384
6.01.02.02	Diminuição (aumento) em contas a receber	6.926	-34.479
6.01.02.03	Diminuição (aumento) em imóveis a comercializar	0	3.647
6.01.02.05	Diminuição (aumento) em partes relacionadas	-117	713
6.01.02.06	Diminuição (aumento) nos demais ativos	-8.866	-6.868
6.01.02.09	Aumento (diminuição) de impostos e contribuições a recolher	276	-376
6.01.02.10	Aumento (diminuição) em outros passivos	28.051	3.979
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-91.879	-151.546
6.02.01	Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedade para investimentos	-10.578	-998
6.02.02	Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	1.262	0
6.02.03	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-100.453	-86.067
6.02.04	Investimento em Participações Societárias	-171.378	-182.176
6.02.06	Títulos e valores mobiliários	-30.586	24.027
6.02.07	Recebimento de dividendos	219.854	93.668
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	196.711	40.271
6.03.01	Ingressos de novos empréstimos e financiamentos	150.000	0
6.03.02	Aquisição Debêntures	350.150	264.276
6.03.03	Pagamento de Debêntures	-185.743	-71.282
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-42.792	-58.061
6.03.06	Distribuição de Dividendos	-80.000	-100.000
6.03.08	Aumento (Redução) de Capital	5.096	5.338
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	141.449	-104.573
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	228.334	332.907
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	369.783	228.334

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	711.120	4.676	453.406	0	5.351	1.174.553
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	711.120	4.676	453.406	0	5.351	1.174.553
5.04	Transações de Capital com os Sócios	5.096	3.265	107.516	-178.916	0	-63.039
5.04.01	Aumentos de Capital	5.096	0	0	0	0	5.096
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.265	0	0	0	3.265
5.04.08	Dividendos Adicionais Propostos	0	0	37.507	-37.507	0	0
5.04.09	Dividendos Minimos Propostos	0	0	0	-42.493	0	-42.493
5.04.10	Pagamento de dividendos do exercicio anterior	0	0	-28.907	0	0	-28.907
5.04.11	Retenção de lucros do exercicio de 2012	0	0	89.971	-89.971	0	0
5.04.12	Reserva Legal	0	0	8.945	-8.945	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	178.916	9.467	188.383
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	178.916	0	178.916
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	9.467	9.467
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	9.467	9.467
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	716.216	7.941	560.922	0	14.818	1.299.897

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	705.782	1.129	387.812	0	-4.511	1.090.212
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	705.782	1.129	387.812	0	-4.511	1.090.212
5.04	Transações de Capital com os Sócios	5.338	3.547	-69.533	-80.000	0	-140.648
5.04.01	Aumentos de Capital	5.338	0	0	0	0	5.338
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.547	0	0	0	3.547
5.04.06	Dividendos	0	0	-98.440	0	0	-98.440
5.04.08	Dividendos Adicionais Propostos	0	0	28.907	-28.907	0	0
5.04.09	Dividendos Mínimos Obrigatórios	0	0	0	-51.093	0	-51.093
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	215.127	9.862	224.989
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	215.127	0	215.127
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	9.862	9.862
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	9.862	9.862
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	135.127	-135.127	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	10.756	-10.756	0	0
5.06.05	Retenção de Lucros	0	0	124.371	-124.371	0	0
5.07	Saldos Finais	711.120	4.676	453.406	0	5.351	1.174.553

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
7.01	Receitas	0	27.960
7.01.02	Outras Receitas	0	27.960
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-12.105	-16.443
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-12.105	-16.443
7.03	Valor Adicionado Bruto	-12.105	11.517
7.04	Retenções	-1.116	-1.103
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.116	-1.103
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-13.221	10.414
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	324.412	323.106
7.06.02	Receitas Financeiras	53.890	47.767
7.06.03	Outros	270.522	275.339
7.06.03.01	Resultados de participações societárias	270.522	275.339
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	311.191	333.520
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	311.191	333.520
7.08.01	Pessoal	16.595	12.821
7.08.01.01	Remuneração Direta	14.838	11.475
7.08.01.02	Benefícios	1.129	898
7.08.01.03	F.G.T.S.	628	448
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.198	2.429
7.08.02.01	Federais	3.150	2.321
7.08.02.02	Estaduais	0	10
7.08.02.03	Municipais	48	98
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	112.482	103.143
7.08.03.01	Juros	108.533	101.014
7.08.03.02	Aluguéis	3.949	2.129
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	178.916	215.127
7.08.04.02	Dividendos	80.000	80.000
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	98.916	135.127

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011
1	Ativo Total	3.266.354	2.545.388
1.01	Ativo Circulante	1.557.346	1.290.650
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	506.928	561.076
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	506.928	561.076
1.01.02	Aplicações Financeiras	79.675	39.545
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	79.675	39.545
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	79.675	39.545
1.01.03	Contas a Receber	561.173	403.947
1.01.03.01	Clientes	561.173	403.947
1.01.04	Estoques	332.641	221.919
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	332.641	221.919
1.01.06	Tributos a Recuperar	37.388	23.880
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	37.388	23.880
1.01.07	Despesas Antecipadas	7.396	11.089
1.01.07.01	Despesas com vendas a apropriar	7.396	11.089
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	32.145	29.194
1.01.08.03	Outros	32.145	29.194
1.01.08.03.01	Créditos diversos	32.145	29.194
1.02	Ativo Não Circulante	1.709.008	1.254.738
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	468.063	427.895
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	9.544
1.02.01.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	0	9.544
1.02.01.03	Contas a Receber	137.190	174.933
1.02.01.03.01	Clientes	137.190	174.933
1.02.01.04	Estoques	278.108	209.474
1.02.01.04.01	Imóveis a comercializar	278.108	209.474
1.02.01.06	Tributos Diferidos	3.751	0
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.751	0
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	2.500	4.100
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	2.500	4.100
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	46.514	29.844
1.02.01.09.03	Creditos diversos	46.514	29.844
1.02.02	Investimentos	852.574	503.856
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	852.574	503.856
1.02.03	Imobilizado	206.477	141.813
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	206.477	141.813
1.02.04	Intangível	181.894	181.174
1.02.04.01	Intangíveis	181.894	181.174

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011
2	Passivo Total	3.266.354	2.545.388
2.01	Passivo Circulante	424.143	538.485
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	35.975	28.496
2.01.01.01	Obrigações Sociais	35.975	28.496
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais, Trabalhistas e Tributárias	35.975	28.496
2.01.02	Fornecedores	69.831	56.624
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	69.831	56.624
2.01.03	Obrigações Fiscais	37.748	18.055
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	37.748	18.055
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	37.748	18.055
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	131.984	200.263
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	50.439	178.335
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	48.293	178.335
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	2.146	0
2.01.04.02	Debêntures	81.545	21.928
2.01.05	Outras Obrigações	148.605	235.047
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	1.723
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	1.723
2.01.05.02	Outros	148.605	233.324
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	42.656	51.093
2.01.05.02.04	Credores por imóveis compromissados	6.652	53.272
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	81.891	111.196
2.01.05.02.07	Credores Diversos	17.406	17.763
2.02	Passivo Não Circulante	1.543.829	838.880
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.523.479	828.271
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	699.814	210.829
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	659.761	210.829
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	40.053	0
2.02.01.02	Debêntures	823.665	617.442
2.02.02	Outras Obrigações	8.738	117
2.02.02.02	Outros	8.738	117
2.02.02.02.05	Debitos diversos	8.738	117
2.02.04	Provisões	11.612	10.492
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.713	3.145
2.02.04.01.05	Obrigações Sociais, Trabalhistas e Tributárias	2.713	3.145
2.02.04.02	Outras Provisões	8.899	7.347
2.02.04.02.04	Provisões para Demandas Judiciais	8.899	7.347
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.298.382	1.168.023
2.03.01	Capital Social Realizado	716.216	711.120
2.03.02	Reservas de Capital	7.941	4.676
2.03.02.04	Opções Outorgadas	8.424	5.159
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-483	-483
2.03.04	Reservas de Lucros	546.209	434.816
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	546.209	434.816
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	14.818	5.351

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	13.198	12.060

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	898.380	909.436
3.01.01	Com venda de imóveis	751.233	799.659
3.01.02	Com shoppings centers e locações comerciais	73.208	51.069
3.01.03	Com hotéis	40.564	36.249
3.01.04	Com outros negócios	33.375	22.459
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-462.031	-517.738
3.02.01	Com vendas de Imóveis	-387.521	-447.341
3.02.02	Com shoppings centers e locações comerciais	-28.900	-32.157
3.02.03	Com hotéis	-28.680	-27.526
3.02.04	Com outros negócios	-16.930	-10.714
3.03	Resultado Bruto	436.349	391.698
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-172.891	-122.826
3.04.01	Despesas com Vendas	-42.308	-59.425
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-71.784	-63.458
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-60.574	-1.435
3.04.04.01	Outras receitas e (despesas) operacionais	-60.574	-1.435
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.775	1.492
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	263.458	268.872
3.06	Resultado Financeiro	-48.133	-22.247
3.06.01	Receitas Financeiras	73.593	101.700
3.06.02	Despesas Financeiras	-121.726	-123.947
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	215.325	246.625
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-31.162	-25.856
3.08.02	Diferido	-31.162	-25.856
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	184.163	220.769
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	184.163	220.769
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	182.793	218.997
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.370	1.772

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	184.163	220.769
4.02	Outros Resultados Abrangentes	9.467	9.862
4.02.01	Ajustes de conversão	9.467	9.862
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	193.630	230.631
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	192.260	228.859
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.370	1.772

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	1.835	38.786
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	390.336	410.759
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social e de acionistas não controladores	215.325	246.625
6.01.01.02	Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	18.976	22.026
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-1.775	-1.492
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos	143.188	126.285
6.01.01.06	Impostos diferidos	15.942	9.414
6.01.01.09	Ajustes a valor presente	-5.570	394
6.01.01.11	Despesas comerciais - amortização de stand	2.698	4.264
6.01.01.13	Provisões para contingência	1.552	3.243
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-368.160	-356.639
6.01.02.02	Diminuição (aumento) em contas a receber	-113.913	-147.399
6.01.02.03	Diminuição (aumento) em imóveis a comercializar	-179.356	-110.348
6.01.02.04	Diminuição (aumento) em despesas com vendas a apropriar	3.693	9.181
6.01.02.05	Diminuição (aumento) em partes relacionadas	-123	-1.033
6.01.02.06	Diminuição (aumento) nos demais ativos	-33.128	-22.064
6.01.02.07	Aumento (diminuição) de contas a pagar por aquisição de imóveis	-46.620	-54.601
6.01.02.09	Aumento (diminuição) de impostos e contribuições a recolher	-3.773	-10.007
6.01.02.10	Aumento (diminuição) em outros passivos	34.365	25.060
6.01.02.12	Aumento (diminuição) de adiantamento de clientes	-29.305	-45.428
6.01.03	Outros	-20.341	-15.334
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-20.341	-15.334
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-464.589	-208.471
6.02.01	Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedade para investimentos	-435.166	-237.017
6.02.02	Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	1.955	18.698
6.02.05	Aquisição de bens do ativo intangível	-792	-14.179
6.02.06	Títulos e valores mobiliários	-30.586	24.027
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	408.606	128.631
6.03.01	Ingressos de novos empréstimos e financiamentos	468.455	198.484
6.03.02	Aquisição Debêntures	350.150	264.276
6.03.03	Pagamento de Debêntures	-185.743	-71.282
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-149.122	-167.756
6.03.06	Distribuição de Dividendos	-80.000	-100.000
6.03.08	Aumento (Redução) de Capital	5.096	5.338
6.03.10	Recebimentos/pagamentos de capital dos não controladores	-230	-429
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-54.148	-41.054
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	561.076	602.130
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	506.928	561.076

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	711.120	4.676	434.816	0	5.351	1.155.963	12.060	1.168.023
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	711.120	4.676	434.816	0	5.351	1.155.963	12.060	1.168.023
5.04	Transações de Capital com os Sócios	5.096	3.265	8.600	-80.000	0	-63.039	-231	-63.270
5.04.01	Aumentos de Capital	5.096	0	0	0	0	5.096	0	5.096
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.265	0	0	0	3.265	0	3.265
5.04.08	Diminuição do patrimônio líquido dos não controladores	0	0	0	0	0	0	-231	-231
5.04.09	Dividendos Mínimos Obrigatórios	0	0	0	-42.493	0	-42.493	0	-42.493
5.04.10	Dividendos Adicionais Propostos	0	0	37.507	-37.507	0	0	0	0
5.04.13	Pagamento de Dividendos do exercício anterior	0	0	-28.907	0	0	-28.907	0	-28.907
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	182.792	9.467	192.259	1.370	193.629
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	182.792	0	182.792	1.370	184.162
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	9.467	9.467	0	9.467
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	9.467	9.467	0	9.467
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	102.792	-102.792	0	0	0	0
5.06.06	Reserva Legal	0	0	8.945	-8.945	0	0	0	0
5.06.07	Reserva de Lucros	0	0	93.847	-93.847	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	716.216	7.941	546.208	0	14.818	1.285.183	13.199	1.298.382

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	705.782	1.129	365.352	0	-4.511	1.067.752	10.717	1.078.469
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	705.782	1.129	365.352	0	-4.511	1.067.752	10.717	1.078.469
5.04	Transações de Capital com os Sócios	5.338	3.547	-69.533	-80.000	0	-140.648	0	-140.648
5.04.01	Aumentos de Capital	5.338	0	0	0	0	5.338	0	5.338
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.547	0	0	0	3.547	0	3.547
5.04.06	Dividendos	0	0	-98.440	0	0	-98.440	0	-98.440
5.04.08	Dividendos Adicionais Propostos	0	0	28.907	-28.907	0	0	0	0
5.04.09	Dividendos Mínimos Obrigatórios	0	0	0	-51.093	0	-51.093	0	-51.093
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	218.997	9.862	228.859	1.343	230.202
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	218.997	0	218.997	1.343	220.340
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	9.862	9.862	0	9.862
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	9.862	9.862	0	9.862
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	138.997	-138.997	0	0	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	10.756	-10.756	0	0	0	0
5.06.05	Retenção de Lucros	0	0	128.241	-128.241	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	711.120	4.676	434.816	0	5.351	1.155.963	12.060	1.168.023

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
7.01	Receitas	948.046	983.495
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	948.046	955.535
7.01.02	Outras Receitas	0	27.960
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-512.424	-615.095
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-462.032	-517.738
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-50.392	-97.357
7.03	Valor Adicionado Bruto	435.622	368.400
7.04	Retenções	-21.674	-10.834
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-21.674	-10.834
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	413.948	357.566
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	76.738	104.964
7.06.02	Receitas Financeiras	73.593	101.700
7.06.03	Outros	3.145	3.264
7.06.03.01	Resultados de participações societárias	1.775	1.492
7.06.03.02	Participação de Acionistas não controladores	1.370	1.772
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	490.686	462.530
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	490.686	462.530
7.08.01	Pessoal	79.780	49.695
7.08.01.01	Remuneração Direta	67.811	40.937
7.08.01.02	Benefícios	7.044	5.778
7.08.01.03	F.G.T.S.	4.925	2.980
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	100.814	68.582
7.08.02.01	Federais	88.645	61.001
7.08.02.02	Estaduais	8.287	5.873
7.08.02.03	Municipais	3.882	1.708
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	127.299	129.126
7.08.03.01	Juros	121.726	123.947
7.08.03.02	Aluguéis	5.573	5.179
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	182.793	215.127
7.08.04.02	Dividendos	80.000	80.000
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	102.793	135.127

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**JHSF Participações S.A.
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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

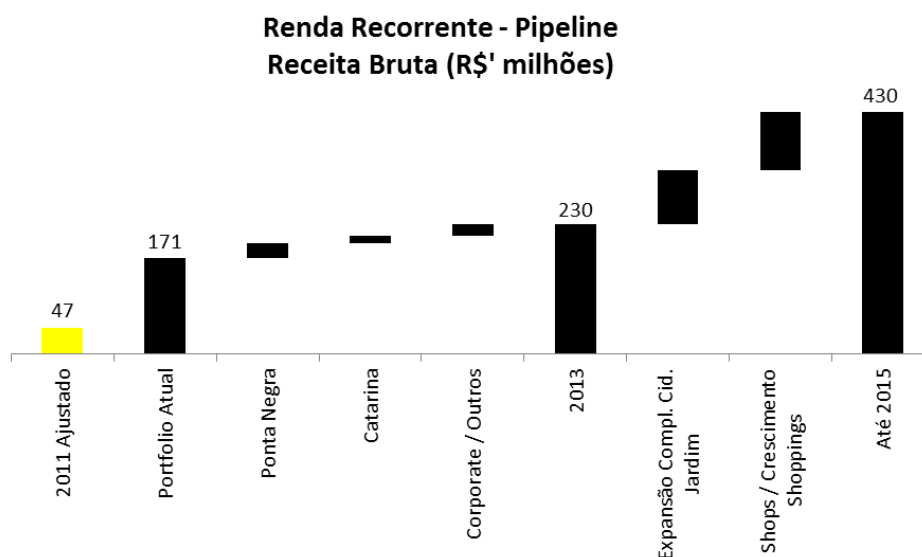
e a queda da taxa CDI em 2012. O lucro líquido alcançou cerca de R\$ 184 milhões no ano, e a distribuição de dividendos sobre este resultado será decidida na AGO da Companhia no final de abril/2013. Considerando os números do final de 2012, calculamos o NAV da Companhia em R\$ 6,3 bilhões, ou R\$ 14,54/ação. 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 a 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

Destaques dos Projetos de Renda Recorrente

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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, locamos 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, Lider, 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, Preçolândia, C&A, Cinemark, Memove, Siberian, Vivara, MOfficer, 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, Bobô, 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 a frente, nós avaliamos a viabilidade e oportunidade de expandir a área deste Outlet.

Cidade Jardim Shops (São Paulo – SP). O Cidade Jardins Shopp 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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

para o cliente de altíssima renda no que se refere a aviação executiva e o objetivo de ter todos os requisitos para vôos 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 a 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 a 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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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\$ 204 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, vilas, town houses, 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 (m²)
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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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 - Hermés, 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 Assembléia 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

Gostaríamos 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.

Notas Explicativas**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.

Notas Explicativas

2. Estrutura societária

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

Atividade de negócio / Sociedades controladas	Participação - %			
	12-2012		12-2011	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
Incorporações imobiliárias				
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	-	99,99	-
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,99	-	99,99	-
JHSF (Uruguay) S.A.	99,99	-	99,99	-
JHSF USA, Inc.	100,00	-	-	-
JHSF NY, Inc.	100,00	-	-	-
Aveiro Incorporações Ltda.	99,99	-	99,99	-
JHSF Belém Empreendimentos e Incorporações Ltda. (*)	99,99	-	99,99	-
JHSF Salvador Empreendimentos e Incorporações S.A.	99,99	-	99,99	-
JHSF Porto Alegre Empreendimentos e Incorporações Ltda. (*)	99,99	-	99,99	-
Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	99,99	-	99,99
Milano Administradora de Bens Ltda. (*)	-	99,00	-	99,00
Parque Catarina Incorporações Ltda. (*)	-	99,00	-	99,00
JHSF Engenharia Ltda.	99,99	-	99,99	-
São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário S.A.	-	99,99	-	99,99
Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	99,99	-	99,99
Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	99,99	-	99,99
Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	99,99	-	99,99
Vista do Lago Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	99,99	-	99,99
Lyon Administradora de Bens Ltda.	-	99,99	-	99,99
Capri Administradora de Bens Ltda. (*)	-	99,00	-	99,00
Canárias Administradora de Bens Ltda.	-	99,00	-	99,00
Kansas Administradora de Bens Ltda.	-	99,99	-	99,99
815 Fifth Avenue LLC	-	100,00	-	-
Columbia Empreendimentos e Incorporações Ltda.	-	100,00	-	-
Ferrara Incorporações Ltda. (*)	-	100,00	-	-
Chakras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	100,00	-	-
Participação - %				
Atividade de negócio / Sociedades controladas	12-2012		12-2011	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
Shoppings centers				
JHSF Shoppings S.A.	99,99	-	99,99	-
Shopping Cidade Jardim Ltda.	-	99,99	-	99,99
Companhia Metrô Norte	99,99	-	99,99	-
JHSF Manaus Empreendimentos e Incorporações S.A.	99,99	-	99,99	-
Vila Catarina Shopping Ltda.	-	99,99	-	99,99
Hotéis				
Hotéis Fasano & Resorts S.A. (**)	60,00	-	60,00	-
Hotel Marco Internacional S.A. (**)	13,90	51,66	13,90	51,66
Boa Vista Serviços de Concierge Ltda.	-	99,99	-	99,99
Prestação de serviços e outros negócios				
H Brasil Comércio Importação e Exportação S.A.	99,99	-	99,99	-
Empresa Administradora de Empreendimentos e Serviços Ltda.	99,99	-	99,99	-
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços Ltda.	99,99	-	99,99	-
Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda	-	99,99	-	99,99
Corbas Administradora de Bens S.A. (*)	99,99	-	99,99	-
Bela Vista Administradora de Condomínios e Shopping Centers S.A.	-	55,00	-	55,00
Sustenta Comercializadora de Energia Ltda.	99,99	-	-	-
Sustenta Telecomunicações Ltda.	99,99	-	-	-
Valentino Brazil – Comércio de Artigos de Luxo Ltda. (***)	-	20,00	-	-
Soberana Administradora de Condomínios S.A.	-	100,00	-	-

(*) Empresas em fase pré-operacional.

(**) O Hotel Fasano & Resorts S.A possui participação direta no Hotel Marco Internacional S.A de 86,10% efetivando uma participação indireta de 51,66%.

(***) Empresa consolidada proporcionalmente.

Notas Explicativas

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 OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras – no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada – POC); 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 conciliação na Nota nº 35.

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

Notas Explicativas

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. Apuração 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 - OCPC 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária, à Interpretação ICPC 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário e à Orientação OCPC 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

Notas Explicativas

(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

Notas Explicativas

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 (saldos 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

Notas Explicativas

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 OCPC 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 n.º 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.

Notas Explicativas

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 OCPC-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

Notas Explicativas

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.

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

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 – Nota 4.c.8 e 4.d;
- Passivos contingentes – Nota 4.h.

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

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.

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

Notas Explicativas

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 exercício atribuível aos acionistas controladores e não controladores da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias e preferenciais em circulação no respectivo exercício. 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, no 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 despesas de pessoal, com um correspondente aumento no patrimônio líquido, pelo período em que os empregados adquirem incondicionalmente 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

Notas Explicativas

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 antecipada.

IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros) (2010), IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros) (2009)

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 endereçar 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

Notas Explicativas

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, conseqüentemente, da contabilização subsequente.

- A participação do Grupo em uma operação em conjunto, que é um acordo no qual as partes tem 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 tem 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 e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio divulgado pela Companhia.

Notas Explicativas

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
Circulante	369.783	228.334	506.928	561.076

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-Unibanco Asset Management e estavam representados por títulos de renda fixa com lastro em debêntures e títulos de dívida pública do Governo Federal Brasileiro 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
Circulante	79.675	39.545	79.675	39.545
Não circulante	-	9.544	-	9.544

(a) Compõem-se principalmente por debêntures remuneradas pelo IPCA + 9% a.a.;

Notas Explicativas

- (b) Títulos do governo aplicados em Letras Financeiras do Tesouro Nacional sujeito a 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 IGPM, 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 09/08/2011 e

Notas Explicativas

R\$2.214 refere-se à venda do terreno de Natal em 30/03/2011. 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
À vencer até 360 dias	681.952
À vencer acima 360 dias	267.213
Total À Vencer	949.165
TOTAL	971.461

Em 31 de dezembro de 2012, a Administração da Companhia e suas controladas julgaram 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

Notas Explicativas

significativas no 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

Notas Explicativas

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:

Ativo:

	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
	<u>201</u>	<u>202</u>	<u>2.500</u>	<u>4.100</u>
Adiantamento para futuro aumento de capital	362.464	262.011	-	-
Não circulante	<u>362.665</u>	<u>262.213</u>	<u>2.500</u>	<u>4.100</u>

(a) Instrumento de Confissão de Dívida realizado em 01 de abril de 2009 entre a Controlada JHSF Incorporações Ltda. e José Auriemo Neto que assumiu débito de terceiros adquirentes de unidades imobiliárias do empreendimento "Residencial Parque Cidade Jardim", e que serão pagos até 01 de junho de 2013.

(b) Créditos com subsidiária.

Passivo:

	Controladora		Consolidado	
	12-2012	12-2011	12-2012	12-2011
Partes relacionadas				
Shopping Cidade Jardim Ltda.	691	692	-	-
José Auriemo Neto (*)	-	-	-	770
Fabio Roberto Chimenti Auriemo (*)	-	-	-	953
Outros	6	123	-	-
	<u>697</u>	<u>815</u>	<u>-</u>	<u>1.723</u>
Circulante	697	815	-	1.723

(*) Refere-se a instrumento particular de confissão de dívida com promessa de dação em pagamento de dois lotes que integram o loteamento em desenvolvimento pela Controlada Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

10.2. Remuneração dos administradores

Em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 27 de Abril de 2012, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores da Companhia para o exercício de 2012 em até R\$ 6.800.

Os montantes referentes à remuneração dos membros da administração e conselheiros da Companhia referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 estão demonstrados a seguir:

Notas Explicativas

12-2012	Diretoria Estatutária e Administradores	Conselho de Administração	Total
Número de Membros	4	6	10
Salário / Pro labore / Remuneração	2.633	240	2.873
PLR	354	-	354
Benefícios Diretos e Indiretos	109	-	109
Remuneração Total	3.096	240	3.336

12-2011	Diretoria Estatutária e Administradores	Conselho de Administração	Total
Número de Membros	3	6	9
Salário / Pro labore / Remuneração	1.733	240	1.973
PLR	126	-	126
Benefícios Diretos e Indiretos	93	-	93
Remuneração Total	1.952	240	2.192

Os Administradores da Companhia também participam do Plano de Opção de Compra de Ações, tendo sido provisionado o montante de R\$ 3.265 no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 (R\$ 3.547 em 31 de dezembro de 2011), o qual está sujeito ao exercício por parte dos respectivos beneficiários, conforme descrito na nota explicativa nº 32.

10.3. Transações comerciais

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011, a Companhia possuía contas a receber (apropriado e a apropriar), receitas e custos reconhecidos ao resultado junto aos acionistas e administradores decorrentes da comercialização de unidades imobiliárias, conforme abaixo:

	Consolidado	
Acionistas e administradores	12-2012	12-2011
Contas a receber	11.083	9.945

	Consolidado	
Acionistas e administradores	12-2012	12-2011
Receita reconhecida acumulada	30.182	8.051
Custo reconhecido acumulado	8.069	5.413

11. Investimentos

	Controladora	
	12-2012	12-2011
Ágio na aquisição de investimentos (a)	149.484	149.485
Participação em controladas	1.399.508	1.177.462
	1.548.992	1.326.947

- (a) No consolidado o montante referente ao ágio gerado na aquisição de investimento fundamentado com base na expectativa para rentabilidade futura foi reclassificado para a rubrica de intangível, sua composição está demonstrada na nota explicativa 14.1.

Notas Explicativas

11.1. Participações societárias permanentes

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011, os investimentos da Companhia estão compostos por participações societárias permanentes, avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

No período findo em 30 de setembro de 2012 a Companhia deu início às operações de duas empresas no exterior denominadas JHSF NY, Inc. e JHSF USA, Inc., que participam integralmente na 815 Fifth Avenue LLC, a qual adquiriu um imóvel em Nova Iorque para futuro empreendimento.

11.2. Principais informações sobre as participações societárias permanentes

11.2.1. Composição e movimentação das participações societárias permanentes

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011, os investimentos em participações societárias permanentes são compostos como segue:

Movimentações de 2012

Sociedade investida	% - Part.	Saldos em 31/12/2011	P.L. (Passivo a descoberto) em 31/12/2011	Capital Inicial	Aumento de Capital	Redução de Capital	Dividendos Exerc. 2011	Ajustes de conversão	Distribuição antecipada de dividendos	Distribuição de Lucros de Exercícios Anteriores	Equivalência	P.L. (Passivo a descoberto) em 31/12/2012	Saldos em 31/12/2012
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	531.034	-	-	-	(1.455)	(20.602)	-	(68.035)	(27.363)	75.155	-	488.741
Companhia Metrô Norte S.A.	99,99	28.458	-	-	36.076	-	-	-	-	-	(2.082)	-	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	-	93.039
Hotel Marco Internacional S.A.	13,90	3.336	-	-	-	-	-	-	(299)	-	525	-	3.562
JHSF Salvador Empreendimentos e Incorporações S.A.	99,99	118.075	-	-	45.550	-	(5.480)	-	-	-	33.253	-	191.398
JHSF Manaus Empreendimentos e Incorporações S.A.	99,99	11.503	-	-	60.904	-	-	-	-	-	(767)	-	71.640
JHSF Belém Empreendimentos e Incorporações Ltda.	99,99	4	-	-	-	-	-	-	-	-	(18)	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.	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	(315)	-	(305)
JHSF USA INC.	100,00	-	-	60	-	-	-	-	-	-	(2)	-	59
JHSF NY INC.	100,00	-	-	5.928	-	-	-	260	-	-	(195)	-	5.994
		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

Notas Explicativas

Movimentações de 2011

Sociedade investida	% - Part.	Saldos em 31/12/2010	P.L. (Passivo a descoberto) em 31/12/2010	Aumento de Capital	Redução de Capital	Dividendos Exerc. 2010	Ajustes de conversão	Equivalência	P.L. (Passivo a descoberto) em 31/12/2011	Saldos em 31/12/2011
JHSF Incorporações S.A.	99,99	411.980	-	74.347	-	(83.564)	-	128.271	-	531.034
Companhia Metrô Norte S.A.	99,99	9.970	-	20.574	-	-	-	(2.086)	-	28.458
Companhia Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário S.A.	99,99	193.463	-	17.763	-	(9.477)	-	70.696	-	272.445
Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços S.A.	99,99	700	-	2.681	-	-	-	(5.315)	(1.934)	-
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços S.A.	99,99	905	-	-	-	-	-	515	-	1.420
Hotéis Fasano & Resorts S.A.	60,00	16.062	-	-	(520)	(28)	-	2.536	-	18.050
JHSF (Uruguay) S.A.	99,99	-	(11.396)	-	-	-	9.861	13.775	-	12.240
JHSF Shoppings S.A.	99,99	88.638	-	1.529	-	-	-	(911)	-	89.256
Aveiro Incorporações S.A.	99,99	37.367	-	823	-	-	-	41.846	-	80.036
Hotel Marco Internacional S.A.	13,90	2.649	-	-	-	-	-	687	-	3.336
JHSF Salvador Empreendimentos e Incorporações S.A.	99,99	36.832	-	57.982	-	-	-	23.261	-	118.075
JHSF Manaus Empreendimentos e Incorporações S.A.	99,99	7.399	-	13.059	(7.606)	(349)	-	(1.000)	-	11.503
JHSF Belém Empreendimentos e Incorporações S.A.	99,99	6	-	-	-	-	-	(2)	-	4
JHSF Porto Alegre Empreendimentos e Incorporações S.A.	99,99	4	-	-	-	-	-	(2)	-	2
H Brasil Comércio Importação e Exportação S.A.	99,99	7.617	-	810	-	(250)	-	3.426	-	11.603
JHSF Engenharia S.A.	99,99	26	-	-	-	-	-	(358)	(332)	-
Total		813.615	(11.396)	189.568	(8.126)	(93.668)	9.861	275.339	(2.266)	1.177.462

11.2.2. Informações financeiras sumarizadas

Segue abaixo informações financeiras sumarizadas sobre as sociedades investidas diretamente e indiretamente:

Notas Explicativas

12-2012

Empresa	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do Exercício
JHSF Incorporações Ltda.	693.511	204.774	488.737	203.255	75.155
Shopping Cidade Jardim Ltda. (*)	378.127	96.322	281.805	56.878	10.100
Milano Administradora de Bens Ltda. (*)	6.264	4.691	1.572	-	(86)
Capri Administradora de Bens Ltda. (*)	32.803	5.475	27.328	-	(94)
Canárias Administradora de Bens Ltda. (*)	8.745	1.085	7.661	9.246	8.184
Vila Catarina Shopping Ltda. (*)	19.834	19.520	313	-	(511)
Parque Catarina Incorporações Ltda. (*)	19.973	1.920	18.053	-	(446)
Columbia Empreendimentos e Incorporações Ltda. (*)	30.123	4.260	25.863	66.000	50.560
Hotéis Fasano & Resorts S.A.	32.937	69	32.869	-	3.253
Hotel Marco Internacional S.A. (*)	32.040	7.591	24.449	33.365	3.253
Aveiro Incorporações Ltda.	103.612	10.573	93.038	84.460	42.423
Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	30.097	6.774	23.324	18.723	13.174
JHSF Salvador Empreendimentos e Incorporações S.A.	567.966	380.562	187.403	212.240	28.749
Condomínio Civil Euluz/JHSF (*)	6.471	2.455	4.016	5.801	4.504
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	334.461	17.562	316.899	20.760	103.633
Boa Vista Serviços de Concierge Ltda. (*)	1.327	1.282	45	10.798	(1.206)
Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (*)	22.115	2.739	19.376	10.662	7.874
Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (*)	18.464	2.050	16.414	12.120	10.852
Vista do Lago Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (*)	29.071	3.744	25.327	40.596	32.062
Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (*)	27.530	4.985	22.545	27.469	17.495
São Sebastião desenvolvimento Imobiliário S.A. (*)	46.018	15.463	30.555	23.824	17.177
Kansas Administradora de Bens Ltda. (*)	27.663	2.242	25.421	24.002	17.152
Ferrara Incorporações Ltda. (*)	3.292	84	3.208	-	(7)
Chakras Administradora de Bens Ltda (*)	12.112	667	11.445	10.000	8.800
Empresa Administradora de Empreendimentos e Serviços Ltda.	11.723	5.672	6.052	11.202	5
Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda. (*)	11.434	12.893	(1.459)	17.649	(2.214)
Valentino Brazil – Comercio de Artigos de Luxo Ltda. (*)	3.526	925	2.602	647	(398)
JHSF Manaus Empreendimentos e Incorporações S.A.	170.084	98.440	71.644	-	(767)
Companhia Metrô Norte S.A.	222.016	159.563	62.453	6	(2.082)
JHSF NY INC.	29.699	23.706	5.993	-	(196)
815 Fifth Avenue LLC (*)	73.037	67.069	5.967	280	(163)
JHSF USA INC.	300	227	73	-	(2)
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços Ltda.	7.596	4.557	3.039	12.085	(740)
Sustenta Comercializadora de Energia Ltda.	12.595	11.640	955	3.046	206
JHSF Shoppings S.A.	147.389	49.486	97.903	-	8.381
Soberana Administradora de Condomínios S.A. (*)	876	92	784	1.111	684
JHSF (Uruguay) S.A.	117.034	89.074	27.959	24.562	6.534
H Brasil Importação e Exportação S.A.	14.373	4.053	10.320	24.650	3.143
JHSF Belém Empreendimentos e Incorporações Ltda.	16	30	(14)	-	(18)
JHSF Porto Alegre Empreendimentos e Incorporações Ltda.	27	18	8	-	(19)
JHSF Engenharia Ltda.	1.827	1.760	67	-	(545)
Sustenta Telecomunicações S.A.	709	1.013	(305)	271	(315)

(*) Sociedades investidas indiretamente

Notas Explicativas

12-2011

Empresa	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Receita Bruta	Resultado do Exercício
JHSF Incorporações S.A.	767.396	236.362	531.034	389.112	128.271
Shopping Cidade Jardim S.A. (*)	313.123	124.540	188.583	45.900	(464)
Milano Administradora de Bens S.A. (*)	1.659	1.660	(1)	-	(1)
Capri Administradora de Bens S.A. (*)	27.244	27.286	(42)	-	(42)
Canárias Administradora de Bens S.A. (*)	1.038	640	398	9.000	7.873
Vila Catarina Shopping S.A. (*)	980	150	830	-	-
Parque Catarina Incorporações Ltda. (*)	17.898	243	17.655	-	-
Hotéis Fasano & Resorts S.A.	31.500	1.395	30.105	-	4.227
Hotel Marco Internacional S.A. (*)	32.394	8.403	23.991	30.468	4.941
Aveiro Incorporações S.A.	114.809	34.773	80.036	21.375	41.846
Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário S.A. (*)	65.985	16.157	49.828	99.622	34.898
JHSF Salvador Empreendimentos e Incorporações S.A.	351.600	233.525	118.075	120.966	23.261
Companhia Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário S.A.	326.322	53.877	272.445	27.102	70.696
Boa Vista Serviços de Concierge Ltda. (*)	1.275	4.184	(2.909)	4.267	(3.365)
Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (*)	22.011	1.880	20.131	11.334	8.220
Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (*)	47.548	2.987	44.561	39.853	32.195
Vista do Lago Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (*)	32.199	3.214	28.985	24.389	20.529
Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (*)	27.862	4.840	23.022	20.605	16.291
São Sebastião desenvolvimento Imobiliário S.A. (*)	22.931	8.344	14.587	11.317	7.867
Kansas Administradora de Bens S.A. (*)	13.882	608	13.274	8.594	6.340
Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços S.A.	10.469	12.403	(1.934)	7.746	(5.315)
Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda. (*)	14.474	13.735	739	9.489	(2.859)
JHSF Manaus Empreendimentos e Incorporações S.A.	81.887	70.384	11.503	-	(1.000)
Companhia Metrô Norte S.A.	94.342	65.884	28.458	46	(2.086)
Sociedade Administradora de Estacionamentos e Serviços S.A.	3.330	1.910	1.420	920	515
JHSF Shoppings S.A.	89.795	539	89.256	-	(911)
JHSF (Uruguay) S.A.	96.824	84.584	12.240	35.737	13.775
H Brasil Importação e Exportação S.A.	13.980	2.377	11.603	3.502	3.426
JHSF Belém Empreendimentos e Incorporações S.A.	34	30	4	-	(2)
JHSF Porto Alegre Empreendimentos e Incorporações S.A.	26	24	2	-	(2)
JHSF Engenharia S.A.	2.186	2.518	(332)	-	(358)

(*) Sociedades investidas indiretamente

Notas Explicativas

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. Adicionalmente, no início de 2012, a Administração da Companhia analisou os efeitos de depreciação, decorrentes da análise periódica do prazo de vida útil-econômica remanescente dos bens do ativo imobilizado e concluiu quanto a não necessidade de alteração das taxas de depreciação.

Os detalhes do ativo imobilizado da Companhia estão demonstrados nos quadros abaixo:

Movimentação 2012 - Controladora								
Item	Custo Historico	Depreciação Acumulada	Saldos em 31/12/2011	Adições	Baixas	Depreciação	Valor residual em 31/12/2012	Tx Média % Depreciação
Terrenos	-	-	-	2.300	-	-	2.300	-
Benfeitorias em Imóveis de terceiros (a)	-	-	-	1.023	-	(8)	1.015	-
Sistemas e equipamentos de informática	3.070	(1.104)	1.966	955	-	(849)	2.072	25
Veículos	539	(413)	126	-	-	(108)	18	20
Móveis e utensílios	700	(105)	595	99	-	(77)	617	10
Maq e equipamentos	38	(5)	33	20	-	(5)	48	10
Adto a fornecedores	358	-	358	5.658	(1.202)	-	4.814	-
Outros	1.350	(55)	1.294	524	(60)	(69)	1.688	2
	<u>6.054</u>	<u>(1.682)</u>	<u>4.372</u>	<u>10.578</u>	<u>(1.262)</u>	<u>(1.116)</u>	<u>12.572</u>	

Movimentação 2011 Controladora						
Item	Saldos em 31/12/2010	Adições	Baixas	Depreciação/ Ano	Valor residual em 31/12/2011	Tx Média % Depreciação
Benfeitorias em Imóveis de terceiros (a)	2.662	-	(2.224)	(438)	-	-
Sistemas e equipamentos de informática	978	1.458	-	(470)	1.966	20
Veículos	234	-	-	(108)	126	20
Móveis e utensílios	204	440	-	(50)	595	10
Maq e equipamentos	32	5	-	(4)	33	10
Adto a fornecedores	101	600	(343)	-	358	-
Outros	266	1.062	-	(34)	1.294	2
Total	<u>4.477</u>	<u>3.565</u>	<u>(2.567)</u>	<u>(1.103)</u>	<u>4.372</u>	

Notas Explicativas

Movimentação 2012 - Consolidado								
Item	Custo Histórico	Depreciação Acumulada	Saldos em 31/12/2011	Adições	Baixas (f)	Depreciação	Valor residual em 31/12/12	Tx Média % Depreciação
Terrenos	-	-	-	16.854	(45)	-	16.809	-
Benfeitorias em Imóveis de terceiros (a)	-	-	-	1.037	(0)	(8)	1.030	-
Sistemas e equipamentos de informática	8.255	(2.833)	5.421	1.373	(79)	(1.618)	5.097	20
Veículos	2.514	(1.628)	886	391	(264)	(413)	599	20
Móveis e utensílios	5.052	(458)	4.594	803	(2.717)	(221)	2.459	10
Maq e equipamentos	4.985	(910)	4.075	26.450	(13.986)	(502)	16.037	10
Hotel Marco Internacional (b)	9.666	-	9.665	1.430	(944)	-	10.151	4
Hotel Fasano Boa Vista (c)	59.147	-	59.166	796	(2.444)	-	57.518	4
JHSF Uruguai (d)	35.792	-	35.792	21.991	(5.439)	-	52.345	4
Stand de Vendas (e)	25.007	(14.617)	10.390	676	(11)	(2.698)	8.357	-
Adto a fornecedores	4.671	-	4.671	9.662	(3.269)	-	11.063	-
Outros	7.688	(498)	7.153	24.253	(5.607)	(787)	25.012	2
	<u>162.776</u>	<u>(20.944)</u>	<u>141.813</u>	<u>105.718</u>	<u>(34.807)</u>	<u>(6.248)</u>	<u>206.477</u>	

Movimentação 12-2011 - Consolidado							
Item	Saldos em 31/12/2010	Adições	Baixas	Transferências	Depreciação	Valor residual em 31/12/2011	Tx Média % Depreciação
Benfeitorias em Imóveis de terceiros (a)	2.662	8	(2.224)	-	(446)	-	-
Sistemas e equipamentos de informática	4.319	2.666	-	-	(1.564)	5.421	20
Veículos	1.283	96	-	-	(493)	886	20
Móveis e utensílios	1.615	3.233	(1)	-	(253)	4.594	10
Maq e equipamentos	4.219	354	-	-	(498)	4.075	10
Hotel Marco Internacional (b)	9.528	1.055	-	-	(918)	9.665	4
Hotel Fasano Boa Vista (c)	-	35.000	-	25.161	(996)	59.166	4
JHSF Uruguai (d)	21.507	15.399	-	-	(1.114)	35.792	4
Stand de Vendas (e)	27.145	2.075	(1.774)	(12.792)	(4.264)	10.390	-
Adto a fornecedores	4.620	1.934	(1.884)	-	-	4.671	-
Outros	2.999	4.466	(23)	-	(289)	7.153	2
Total	<u>105.059</u>	<u>66.286</u>	<u>(5.906)</u>	<u>(12.792)</u>	<u>(10.835)</u>	<u>141.813</u>	

- (a) As Benfeitorias 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;
- (c) Encontram-se registrados os custos de construção de unidade do Hotel Fasano inaugurado em agosto de 2011 que é objeto de exploração comercial pela Companhia no empreendimento Fazenda Boa Vista.
- (d) A rubrica registra a totalidade do ativo imobilizado da controlada JHSF Uruguai S.A., substancialmente representado pelos custos de construção de unidade do Hotel Fasano Punta Del Leste.
- (e) A taxa de depreciação dos estandes de vendas é variável de acordo ao projeto.
- (f) As baixas do ativo imobilizado da Companhia referem-se substancialmente às transferências para o grupo de Propriedade para Investimento não afetando o fluxo de caixa da Companhia.

Notas Explicativas

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.

A Administração da Companhia analisou os efeitos de depreciação, decorrentes da análise periódica do prazo de vida útil-econômica remanescente de propriedade para investimento e concluiu quanto a não necessidade de alteração das taxas de depreciação até então utilizadas.

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011 os saldos estão abaixo demonstrados:

Consolidado - 12-2012							
Item	Custo Histórico	Depreciação Acumulada	Saldos em 31/12/2011	Adições	Depreciação	Valor residual em 31/12/2012	Tx Média % Depreciação
Shopping Cidade Jardim (em operação) (a)	304.343	(45.540)	258.803	61.172	(13.498)	306.477	4
Cidade Jardim – Shops Jardins (em desenvolvimento) (b)	1.399	-	1.399	8.529	-	9.928	-
Shopping Bela Vista (em operação) (c)	89.215	-	89.215	62.435	(2.039)	149.611	4
Shopping Metro Tucuruvi (em desenvolvimento)	83.623	-	83.623	136.663	-	220.286	-
Shopping Ponta Negra - Manaus (em desenvolvimento)	70.816	-	70.816	76.462	-	147.279	-
Catarina Fashion Outlet (em desenvolvimento)	-	-	-	18.994	-	18.994	-
	<u>549.396</u>	<u>(45.540)</u>	<u>503.856</u>	<u>364.255</u>	<u>(15.537)</u>	<u>852.574</u>	

Consolidado - 2011					
Item	Saldos em 31/12/2010	Adições	Depreciação / Exercício	Valor residual em 31/12/2011	Tx Média % Depreciação
Shopping Cidade Jardim (em operação)	233.330	39.987	(14.514)	258.803	4
Cidade Jardim – Shops Jardins (em desenvolvimento)	-	1.399	-	1.399	-
Shopping Bela Vista (em desenvolvimento)	52.975	36.240	-	89.215	-
Shopping Metro Tucuruvi (em desenvolvimento)	33.422	50.201	-	83.623	-
Shopping Ponta Negra - Manaus (em desenvolvimento)	27.912	42.904	-	70.816	-
	<u>347.639</u>	<u>170.731</u>	<u>(14.514)</u>	<u>503.856</u>	

(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.

Notas Explicativas

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. Na perpetuidade dos fluxos foi considerado crescimento real de 2,5% ao ano para os Shoppings Centers em operação e 2% para os Shoppings em desenvolvimento.

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:

	12-2012		12-2011	
	100%	Participação JHSF (*)	100%	Participação JHSF (*)
Shoppings em operação	1.300.177	1.057.679	874.898	874.898
Shoppings em desenvolvimento	1.653.375	1.527.724	1.669.477	1.391.754
Total	2.953.552	2.585.403	2.544.375	2.266.652

(*) Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia detinha participação de 51% (49% em 31 de dezembro de 2011) no Shopping Bela Vista e de 80% no Shopping Ponta Negra.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro. A diferença entre o valor líquido obtido na venda e o valor contábil do ativo é reconhecido na demonstração do resultado no período da baixa.

Notas Explicativas

14. Intangível

Descrição	Consolidado	
	12-2012	12-2011
Ágio na aquisição de investimentos (a)	160.329	160.329
Outros Intangíveis		
Marcas e patentes (b)	4.367	3.165
Pontos comerciais (c)	3.655	3.655
Concessões comerciais (d)	3.000	3.000
Direitos de superfície (e)	13.986	12.642
Outros	123	2.058
(-) Amortização outros	(3.565)	(3.675)
	21.565	20.845
	181.894	181.174

Movimentação de Outros Intangíveis 12-2012

Item	Custo Histórico	Depreciação Acumulada	Saldos em 31/12/2011	Adições	Baixas	Amortização	Valor residual em 31/12/2012
Marcas e patentes (b)	3.165	(108)	3.058	1.202	-	(30)	4.230
Pontos comerciais (c)	3.655	(2.310)	1.345	-	-	(293)	1.052
Concessões comerciais (d)	3.000	(675)	2.325	-	-	(150)	2.175
Direitos de Superfície (e)	12.642	-	12.642	1.364	(20)	-	13.986
Outros	2.057	(582)	1.475	-	(1.935)	582	122
	24.519	(3.675)	20.845	2.567	(1.955)	109	21.565

- (a) Refere-se ao ágio na aquisição de participações societárias permanentes, cuja composição é demonstrada na Nota n.º 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.
- (e) Refere-se ao direito de utilização do terreno (pelo prazo de 25 anos renováveis) para construção de novo centro comercial, denominado Cidade Jardim Shops, cujo projeto encontra-se em fase de aprovação e com previsão de término de construção para dezembro de 2013.

Notas Explicativas

14.1. Composição do ágio na aquisição de investimentos

	12-2012	12-2011
Shopping Cidade Jardim (a)	95.625	95.625
Shopping Metrô Tucuruvi (a)	51.436	51.436
Hotel Marco Internacional S.A. (b)	2.424	2.424
Total Controladora	149.485	149.485
Hotel Marco Internacional S.A. (c)	10.844	10.844
Total Consolidado	160.329	160.329

- (a) Ágio gerado na aquisição das empresas (i) JHSF Shoppings S.A., (ii) JHSF Jardim S.A. e (iii) JHSF Empreendimentos S.A., em 21 de junho de 2007 pela JHSF Participações S.A., que detinham juntas participações nos empreendimentos Shopping Cidade Jardim e Shopping Metrô Tucuruvi; O ágio apurado em relação ao Shopping Cidade Jardim e ao Shopping Metro Tucuruvi, está formado com base na expectativa de rentabilidade futura desses empreendimentos (embasado em laudo de avaliação emitido por empresa avaliadora independente);
- (b) Em 21 de janeiro de 2008, a Companhia adquiriu 4.191.715 ações ordinárias nominativas do Hotel Marco Internacional S.A., representando 13,9% do capital da Sociedade, cujo ágio apurado está fundamentado na expectativa de rentabilidade futura da atividade operacional do Hotel Marco Internacional S.A.;
- (c) Refere-se ao ágio apurado pela controlada Hotéis Fasano & Resorts S.A., considerado por seu montante integral, em decorrência da consolidação, sendo que a Companhia possui participação de 60% na controlada Hotéis Fasano & Resorts S.A.. Este ágio decorre da aquisição de participação de 86,1% pela controlada Hotéis Fasano & Resorts S.A. no Hotel Marco Internacional S.A., e está fundamentado na expectativa de rentabilidade futura da atividade operacional do Hotel Marco Internacional S.A.

Os ágios foram testados a impairment não tendo sido constatada a necessidade da realização de ajuste para desvalorização de ativo em 31 de dezembro de 2012. A apuração do valor recuperável foi efetuada segundo a metodologia do Fluxo de Caixa Descontado (DCF) conforme descrito na Nota 13, adotando-se a taxa de desconto de 8% ao ano e taxa de crescimento de 2% ao ano para a perpetuidade dos hotéis.

Notas Explicativas

15. Empréstimos, financiamentos e debêntures

15.1 Empréstimos e financiamentos

	Indexador	Taxa de juros - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			12-2012	12-2011	12-2012	12-2011
Instituições financeiras (a)	CDI	1,80	172.499	56.704	392.514	210.671
Instituições financeiras (b)	TR	10,12	-	-	148.990	102.337
BNDES (c)	TJLP	3,72	-	-	94.413	74.500
BNDES (d)	-	5,50	-	-	72.137	1.656
Empréstimos no exterior (e)	LIBOR	2,75	-	-	42.199	-
			172.499	56.704	750.253	389.164
Circulante			24.901	43.438	50.439	178.335
Não Circulante			147.598	13.266	699.814	210.829

- (a) Corresponde aos empréstimos em moeda nacional, para capital de giro, captados em instituições financeiras regulares, tendo como garantias notas promissórias e aval da controladora. A taxa informada é uma média ponderada;
- (b) Corresponde aos empréstimos em moeda nacional, para capital de giro, captados em instituições financeiras regulares, tendo como garantias hipotecas imobiliárias;
- (c) Corresponde a empréstimos em moeda nacional, captados junto ao BNDES. Esses empréstimos foram concedidos para financiamento dos empreendimentos: Shopping Cidade Jardim e Shopping Ponta Negra, tendo como garantia hipotecária o próprio empreendimento, além dos avais dos acionistas;
- (d) Corresponde ao empréstimo em moeda nacional captado junto ao BNDES através do programa BNDES PSI (Programa de Sustentação do Investimento) para aquisição de máquinas e equipamentos. As garantias são os próprios bens em questão.
- (e) Corresponde ao empréstimo em Dólar junto ao Banco Safra no montante de US\$20.650 obtidos pela controlada 815 Fifth Avenue LCC para aquisição de imóvel, tendo como garantia o próprio empreendimento imobiliário.

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011, as parcelas do não circulante têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	12-2012	12-2011	12-2012	12-2011
2013	-	13.266	-	74.394
2014	-	-	217.884	51.475
2015	31.907	-	110.893	40.650
2016	82.714	-	243.986	44.310
2017	32.977	-	77.905	-
Após 2017	-	-	49.146	-
	147.598	13.266	699.814	210.829

Notas Explicativas

15.2 Debêntures

	Indexador	Remuneração (Juros)	Controladora		Consolidado	
			12-2012	12-2011	12-2012	12-2011
2ª e 4ª Emissão de Debêntures simples (a)	CDI	1,65% a.a	614.888	362.376	614.888	362.376
3ª Emissão de Debêntures simples (b)	IPCA	9,00% a.a	305.667	289.935	305.667	289.935
(-) Custos com 2ª e 4ª emissão de Debêntures	-	-	(5.880)	(2.212)	(5.880)	(2.212)
(-) Custos com 3ª emissão de Debêntures	-	-	(9.464)	(10.729)	(9.464)	(10.729)
			905.210	639.370	905.210	639.370
Circulante			81.545	21.928	81.545	21.928
Não Circulante			823.665	617.442	823.665	617.442

- (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 quirografária, 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. As remunerações são pagas semestralmente. Em 26 de março de 2012 a companhia concluiu a 4ª emissão de debêntures, sendo emitidas 350 (trezentos e cinquenta) debêntures simples não conversíveis em ações, em série única, com garantia fidejussória ("Debêntures"), para distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM no. 476/09. O valor total da emissão é de R\$350.000 dividido em 350 debêntures (trezentos e cinquenta) com valor unitário de R\$1.000, com vencimento em cinco anos contados a partir da data de emissão, com seis amortizações semestrais.
- (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.

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2012, as parcelas do não circulante das três emissões, têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	12-2012	12-2011
2013	-	92.632
2014	92.084	194.298
2015	150.417	160.965
2016	275.417	35.965
2017	217.083	143.861
Após 2017	101.250	-
	836.251	627.721
Custo	(12.586)	(10.279)
Total	823.665	617.442

Cláusulas contratuais "covenants"

Os contratos de debêntures possuem cláusulas restritivas, determinando alguns compromissos assumidos pela Companhia, os quais podem ou não acarretar vencimento antecipado dos títulos, quais sejam resumidamente:

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;
- 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;
- Protesto legítimo de títulos de valor igual ou superior a R\$10.000 sem devida resolução em até 5 (cinco) dias úteis;
- Realização por autoridades governamentais, de ato com objetivo de seqüestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Companhia;
- Alteração do objeto social da Companhia, alterando substancialmente as atividades praticadas atualmente.
- Caso, em qualquer exercício compreendido entre a data de emissão e o integral adimplemento de todas as obrigações da Emissora sob as Debêntures, a razão entre a Dívida Financeira Líquida do Grupo e o Patrimônio Líquido do Grupo seja superior a 1,0.

Notas Explicativas

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;
- Inadimplemento, observados os prazos de cura eventualmente aplicáveis, ou vencimento antecipado da dívida contraída pela Shopping Cidade Jardim Ltda. sob o contrato BNDES;
- Alteração do objeto social da Companhia, alterando substancialmente as atividades praticadas atualmente.

4ª Emissão

- Descumprimento de qualquer obrigação, pecuniária ou não, prevista na escritura de emissão das debêntures;
- Anulação, nulidade, inexecutabilidade ou questionamento, judicial ou extrajudicial, pela Interviente Garantidora e/ou por seus acionistas da garantia fidejussória ora pactuada;
- 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;
- Alteração do objeto social da Companhia, alterando substancialmente as atividades praticadas atualmente;
- Protesto legítimo de títulos de valor igual ou superior a R\$10.000 sem devida resolução em até 5 (cinco) dias úteis.
- Caso, em qualquer exercício compreendido entre a data de emissão e o integral adimplemento de todas as obrigações da Emissora sob as Debêntures, a razão entre a Dívida Financeira Líquida do Grupo e o Patrimônio Líquido do Grupo seja superior a 1,0.

Estas cláusulas contratuais foram totalmente cumpridas até o exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

Notas Explicativas**16. Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias**

	Controladora		Consolidado	
	12-2012	12-2011	12-2012	12-2011
PIS	-	-	519	216
COFINS	-	-	3.749	2.365
ICMS	-	-	998	565
IPI	-	-	199	117
ISS	-	-	237	71
IRPJ	-	-	7.498	3.779
CSLL	-	-	3.216	1.757
PAEX (parcelamento excepcional) (*)	-	-	2.790	3.456
RET - Regime Especial de tributação	-	-	1.396	2.444
Provisões trabalhistas	1.126	855	8.529	9.264
Encargos sociais	195	258	3.722	2.360
Impostos retidos de terceiros	487	419	5.500	3.896
Outros	-	-	335	1.351
	1.808	1.532	38.688	31.641
Circulante	1.808	1.532	35.975	28.496
Não circulante	-	-	2.713	3.145

(*) 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. Desse total, o montante de R\$2.312 (R\$3.087 em 31 de dezembro de 2011) será reembolsado pelos antigos acionistas do Hotel Marco Internacional conforme, contrato firmado entre as partes no momento da aquisição, sendo classificados no ativo 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

Notas Explicativas**17. Débitos diversos**

	Controladora		Consolidado	
	12-2012	12-2011	12-2012	12-2011
Provisões contratuais (a)	-	-	-	10.833
Contas a pagar – Prefeitura Municipal de Porto Feliz	-	-	0	475
Obrigações contratuais (b)	-	-	1.656	2.102
Fundo de Investimento JHSF Catarina Corporate (c)	8.250	-	8.250	-
Fundo de Investimento JHSF Catarina Corporate Berlim (c)	9.375	-	9.375	-
Outros débitos	227	166	6.864	4.470
	17.852	166	26.145	17.880
Circulante	9.114	166	17.406	17.763
Não circulante	8.738	-	8.738	117

(a) Referem-se a provisões de obrigações contratuais por conta da venda de unidades do Edifício Continental Tower;

(b) Refere-se à obrigação de distrato de unidades da torre Continental Tower; e

(c) Refere-se ao compromisso assumido de integralização de quotas dos fundos de investimento imobiliário.

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. Para fins fiscais, a Instrução Normativa SRF nº 84/79 (atividade de incorporação e venda de imóveis) permite que a Companhia realize o diferimento do pagamento do imposto para equiparar à proporção do recebimento das vendas contratadas. Como resultado, é contabilizado um ativo ou passivo de imposto diferido com base na diferença entre o lucro reconhecido nessas demonstrações financeiras de acordo com as normas e procedimentos descritos na Nota nº 4.a.1, e o imposto corrente (pagável), de acordo com o regime de caixa. Dada a natureza, os impostos e contribuições diferidos estão apresentados da seguinte forma:

Notas Explicativas

	Controladora					
	12-2012			12-2011		
	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Impostos e contribuições diferidos (PIS, Cofins, IRPJ e CSLL)	2.009	-	2.009	2.465	-	2.465
Não circulante	2.009	-	2.009	2.465	-	2.465

	Consolidado					
	12-2012			12-2011		
	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Impostos e contribuições diferidos (PIS, Cofins, IRPJ e CSLL)	3.751	(37.748)	(33.997)	-	(18.055)	(18.055)
Circulante	-	(37.748)	(37.748)	-	(18.055)	(18.055)
Não circulante	3.751	-	3.751	-	-	-

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
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)

Notas Explicativas**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
	6.652	53.272
Circulante	6.652	53.272

- (a) Refere-se à 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 à 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 concluídos) 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:

Notas Explicativas

	Consolidado	
	12-2012	12-2011
<i>Receita de vendas contratadas a apropriar</i>	340.045	568.385
<i>(-) Compromissos de construção com unidades vendidas</i>	(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 – Shopps 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
	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.

Notas Explicativas**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
Trabalhistas e tributárias (a)	7.699	7.195
Cíveis	1.200	152
	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 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).

Notas Explicativas**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.

Ativo	Controladora	
	12-2012	12-2011
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	-
	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.

Notas Explicativas

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 para 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 n.º 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	
		12-2012	12-2011
Hotéis Fasano & Resorts S.A.	40	13.227	12.050
Outros	-	(29)	10
Total		13.198	12.060

Notas Explicativas

Composição do resultado

	%	Consolidado	
		12-2012	12-2011
Hotéis Fasano & Resorts	40	1.375	1.772
Outros	-	(5)	-
Total		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 Assembléia 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 (dividendos adicionais propostos).

Destinação do Lucro Líquido		
	12-2012	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 Assembléia	169.970	204.371
Dividendo mínimo obrigatório 25%	42.493	51.093
Propostas da administração		
Dividendos adicionais propostos	37.507	28.907
	37.507	28.907
Total de dividendos propostos	80.000	80.000
Retenção de lucros propostos	89.971	124.371

Notas Explicativas

Dividendos por ação

	12-2012	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		
Receita com 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
	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		
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)
	(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)
	(28.994)	(25.721)	(71.784)	(63.458)

Notas Explicativas**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	-	-	(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)
	(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 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 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)
Condominio	-	-	(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)
	(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.

Notas Explicativas

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				
Receitas de Aplicações Financeiras	49.257	43.707	61.164	79.484
Outras receitas financeiras	4.633	4.060	12.430	22.216
	53.890	47.767	73.593	101.700
Despesas Financeiras				
Atualização sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(105.103)	(98.298)	(115.502)	(112.331)
Outras despesas Financeiras	(3.430)	(2.716)	(6.223)	(11.616)
	(108.533)	(101.014)	(121.726)	(123.947)
Resultado Financeiro líquido	(54.643)	(53.247)	(48.133)	(22.247)

30. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de taxa de juros e de moeda.

A Companhia e suas controladas não realizam operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos com finalidade especulativa.

Os riscos são administrados por meio de políticas de controle, estratégias específicas e determinação de limites, como seguem:

(a) Categoria dos instrumentos financeiros

Segue abaixo o quadro com a categoria dos instrumentos financeiros referente à Controladora em 31 de dezembro de 2012 e 2011:

	Controladora				Controladora			
	31 de Dezembro de 2012				31 de dezembro de 2011			
	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos								
Aplicações financeiras	-	368.908	-	368.908	-	226.827	-	226.827
Títulos e valores mobiliários	-	79.675	-	79.675	-	49.089	-	49.089
Contas a receber	28.880	-	-	28.880	34.469	-	-	34.469
Crédito com partes relacionadas	201	-	-	201	202	-	-	202
Total dos instrumentos ativos	29.081	448.583	-	477.664	34.671	275.916	-	310.587
Passivos								
Fornecedores	-	-	1.202	1.202	-	-	1.318	1.318
Empréstimos e financiamentos	-	-	172.499	172.499	-	-	56.704	56.704
Debêntures	-	-	905.210	905.210	-	-	639.370	639.370
Débitos com partes relacionadas	-	-	697	697	-	-	815	815
Total dos instrumentos passivos	-	-	1.079.608	1.079.608	-	-	698.207	698.207

Notas Explicativas

Segue abaixo o quadro com a categoria dos instrumentos financeiros referente ao Consolidado em 31 de dezembro de 2012 e 2011:

	Consolidado				Consolidado			
	31 de Dezembro de 2012				31 de dezembro de 2011			
	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos								
Aplicações financeiras	-	478.167	-	478.167	-	544.983	-	544.983
Títulos e valores mobiliários	-	79.675	-	79.675	-	49.089	-	49.089
Contas a receber	698.363	-	-	698.363	578.880	-	-	578.880
Crédito com partes relacionadas	2.500	-	-	2.500	4.100	-	-	4.100
Total dos instrumentos ativos	700.863	557.842	-	1.258.705	582.980	594.072	-	1.177.052
Passivos								
Fornecedores	-	-	69.344	69.344	-	-	56.624	56.624
Empréstimos e financiamentos	-	-	750.253	750.253	-	-	389.164	389.164
Debêntures	-	-	905.210	905.210	-	-	639.370	639.370
Débitos com partes relacionadas	-	-	-	-	-	-	1.723	1.723
Credores por imóveis compromissados	-	-	55.901	55.901	-	-	53.272	53.272
Total dos instrumentos passivos	-	-	1.780.708	1.780.708	-	-	1.140.153	1.140.153

(b) Gerenciamento de riscos

Risco de crédito

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a riscos de crédito associados a bancos, caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

Com relação às contas a receber, a Companhia e suas controladas restringem a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face a critérios de análise de risco e da existência de garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência durante o período de construção.

Durante esse mesmo período, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Risco de taxas de juros

A Companhia possui empréstimos de capital de giro, debêntures e aplicações financeiras indexadas ao CDI, TR, TJLP, IPCA, LIBOR e IGP-M expondo esses ativos e passivos a flutuações nas taxas de juros. A Administração monitora o comportamento de mercado das taxas futuras de juros com o objetivo de avaliar eventual necessidade de contratar instrumentos de proteção ao risco de volatilidade dessas taxas.

Risco de moeda

A Companhia possui investimento em sociedades controladas no exterior totalizando R\$ 143.743, equivalente a US\$ 70.342 (Dólares Americanos), considerando-se os saldos de adiantamento para futuro aumento de capital das investidas JHSF Uruguay, JHSF USA Inc. e JHSF NY Inc., não existindo, nesta data, instrumento para proteger essa exposição cambial.

Notas Explicativas

A Companhia possui empréstimo com instituição financeira sediada no exterior totalizando R\$ 42.199, equivalente a US\$ 20.650 (Dólares Americanos), não existindo, nesta data, instrumento para proteger essa exposição cambial.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade da moeda estrangeira nos investimentos e nas dívidas aos quais a Companhia está exposta na data base de 31 de dezembro de 2012, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base na cotação do dólar em 31 de dezembro de 2012, foi definido o cenário provável para o ano de 2013 e a partir deste calculadas as variações de 25% e 50%.

As variações apresentadas a seguir referem-se à variação da taxa de câmbio, em percentual, projetada pelo mercado para o final de 2013 em relação à taxa de fechamento do câmbio em 31 de dezembro de 2012.

Operação	Moeda	Cenário Provável	Cenário 2	Cenário 3
Investimentos (Ativo)	Dólar	2,28%	2,85%	3,42%
Posição em 31/12/2012 = R\$ 143.743 (US\$ 70.342)		3.277	4.097	4.916
Empréstimos e Financiamentos (Passivo)	Dólar	2,28%	2,85%	3,42%
Posição em 31/12/2012 = R\$ 42.199 (US\$ 20.650)		(962)	(1.203)	(1.443)
Totais		2.315	2.894	3.473

(c) Valor de mercado dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

Caixa e equivalentes de caixa

O valor de mercado de caixa, bancos conta movimento e das aplicações financeiras são equivalentes aos valores apresentados nas demonstrações financeiras (Nota nº. 6). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

Títulos e valores mobiliários

Dos títulos e valores mobiliários, os saldos referentes ao CSHG JHSF Prime Offices – Fundo de Investimento Imobiliário - FII estão registrados por seu valor de mercado de acordo com sua cotação em mercados ativos. Os saldos referentes aos Fundos de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Corporate e JHSF Catarina Corporate Berlim estão registrados de acordo com a cotação de ativos financeiros similares em mercados ativos (Nota nº 7).

Contas a receber

O saldo de contas a receber corresponde aos valores apresentados nas demonstrações financeiras (Nota nº 8). O saldo a receber de clientes é atualizado a índices contratuais praticados no mercado, e são mantidos a valor presente conforme Instrução CVM nº. 469/08.

Empréstimos, financiamentos e debêntures

O valor de mercado dos empréstimos, financiamentos e debêntures não diferem dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. Os empréstimos,

Notas Explicativas

financiamentos e debêntures possuem taxas compatíveis com as taxas praticadas atualmente pelo Mercado e estão sendo atualizados de acordo com os contratos firmados. O saldo devedor existente em 31 de dezembro de 2012 corresponde aos valores efetivos para liquidação.

(d) Operações com derivativos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e 2011, a Companhia e suas controladas não realizaram quaisquer operações com derivativos.

(e) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

A Deliberação CVM nº. 550, de 17 de outubro de 2008 dispõem que as companhias abertas devem divulgar, em nota explicativa específica, informações qualitativas e quantitativas sobre todos os seus instrumentos financeiros, reconhecidos ou não como ativos ou passivos em seu balanço patrimonial.

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, dispõem 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

Notas Explicativas

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
<i>Aplicações financeiras</i>	CDI	7,25%	5,44%	3,63%
<i>Posição em 31/12/2012 = R\$ 478.167 *</i>		34.667	26.012	17.357
<i>Fundo de investimento imobiliário – sujeita a variação</i>	IGPM	4,90%	3,68%	2,45%
<i>Posição em 31/12/2012 = R\$ 79.675 *</i>		3.904	2.932	1.952
Totais		38.571	28.944	19.310

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

*Saldos contábeis de debêntures em 31 de dezembro de 2012.

**Saldos contábeis 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

Notas Explicativas

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

**Saldos 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 quantia 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:

Notas Explicativas

- 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.

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 segurada 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:

Notas Explicativas

<u>Modalidade em R\$</u>	<u>Valor Segurado</u>
Responsabilidade Civil Geral	116.322
Riscos de Engenharia	911.119
Riscos Nomeados	1.610.214
Riscos Diversos	8.338
<u>Modalidade em US\$</u>	<u>Valor Segurado</u>
Aeronáutico	4.175
Seguro D&O	20.000

O escopo dos trabalhos de nossos auditores independentes não inclui a revisão sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada pela Administração da Companhia e que considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.

32. Plano de opção de compra de ações

Nos termos do artigo 6º, parágrafo 3º, do Estatuto Social, dentro do limite do capital autorizado e de acordo com Plano aprovado pela Assembléia Geral, o Conselho de Administração pode aprovar a outorga pela Companhia de opção de compra de ações a seus administradores e empregados, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia e, ainda, a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia, sem direito de preferência para os acionistas.

No âmbito do plano de opções o Conselho de Administração aprovou até 31 de dezembro de 2012 dez outorgas de opções de compra de ações aos seus administradores, empregados e prestadores de serviço, assim como aos administradores, empregados e prestadores de serviço de sociedades controladas pela Companhia.

Os volumes outorgados poderão ser exercidos pelos beneficiários a razão de 25% a cada período de 12 meses de carência até o prazo limite de 6 anos da data da outorga, sendo que da outorga realizada em 23 de julho de 2009, o volume de 1.175.000 ações obedecem a períodos de carência de 6 meses, a razão de 25% cada, até o prazo limite de 6 anos da data de outorga e a outorga concedida em 20 de outubro de 2010 possui carência de 2 meses, a razão de 50%, com o prazo limite de 6 anos. O preço de exercício será atualizado com base na variação do IPCA medido entre o mês da outorga e o mês do efetivo exercício da opção.

Com base no Pronunciamento Técnico CPC 10 – Pagamento baseado em ações, a Companhia estimou o valor justo das opções nas datas das outorgas e reconheceu como despesa em cada período parcela proporcional ao prazo de vigência dos direitos. Considerando a inexistência de transações equivalentes no mercado a companhia utilizou-se do método Black & Scholes para estimar o valor justo das opções em cada outorga. Os detalhes de cada outorga e os valores apurados e reconhecidos nas demonstrações contábeis estão demonstrados abaixo:

Notas Explicativas

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	13/3/2013	12/3/2014	12/3/2014	22/7/2015	20/10/2016	20/3/2017	20/3/2017	20/3/2017	20/10/2016	10/4/2018	
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 exercício de 2011.

Segue abaixo o quadro com a movimentação das ações:

Notas Explicativas

Movimentação na quantidade de ações para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2012

	Data	Ações emitidas	Ações em tesouraria	Ações totais com os acionistas
Saldo em 01/01/2012	1/1/2012	428.762.581	155.500	428.607.081
Emissão de novas ações	26/3/2012	226.737	-	226.737
Emissão de novas ações	15/5/2012	1.009.867	-	1.009.867
Emissão de novas ações	14/8/2012	226.737	-	226.737
Emissão de novas ações	26/9/2012	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

Movimentação na quantidade de ações para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2011

	Data	Ações emitidas	Ações em tesouraria	Ações totais com os acionistas
Saldo no início do ano	1/1/2011	426.374.825	155.500	426.219.325
Emissão de novas ações	12/8/2011	700.000	-	700.000
Emissão de novas ações	10/11/2011	1.687.756	-	1.687.756
Saldo em 31 de Dezembro de 2011		428.762.581	155.500	428.607.081

De acordo com a movimentação das ações acima apresentadas foram calculados os resultados básico e diluído por ação conforme quadro abaixo:

	Controladora	
	12-2012	12-2011
Lucro líquido do exercício	178.916	215.127
Média ponderada de ações	429.669.281	428.607.081
Efeitos potenciais de subscrição de opções de ações	1.435.912	815.647
Média ponderada das ações diluidoras	431.105.193	429.422.728
Lucro básico por ação	0,4164	0,5019
Lucro diluído por ação	0,4150	0,5010

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 tivemos opções de ações exercidas, conforme nota 24, que afetaram os cálculos de média ponderada e consequentemente o lucro diluído.

Notas Explicativas

34. Informações por segmento

A Companhia possui quatro segmentos por negócio: Incorporação imobiliária, Shoppings e locações comerciais, Hotéis e outros negócios, tendo como principal o segmento de varejo.

As principais informações contábeis sobre cada um dos quatro segmentos acumuladas até o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e 2011 estão demonstradas abaixo:

	Incorporações		Shoppings e Locações Comerciais		Hotéis		Outros negocios		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
<i>Impostos Sobre a receita</i>	(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	(387.522)	(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)
<i>Despesas gerais e administrativas</i>	(26.171)	(23.185)	(3.603)	(2.965)	(5.311)	(5.948)	(36.699)	(31.360)	(71.784)	(63.458)
<i>Despesas comerciais</i>	(34.144)	(47.666)	(4.283)	(7.348)	(1.816)	(1.659)	(2.064)	(2.752)	(42.307)	(59.425)
<i>Outras receitas e (despesas) operacionais</i>	(43.503)	(14.378)	(6.189)	(7.249)	(1.126)	1.369	(9.756)	18.822	(60.574)	(1.435)
<i>Resultado de participações societárias</i>	-	-	-	-	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
<i>Despesas financeiras</i>	(8.624)	(14.378)	(2.810)	(6.898)	(674)	(879)	(109.618)	(101.791)	(121.726)	(123.946)
<i>Receitas financeiras</i>	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
<i>IR/CSLL</i>	(22.359)	(24.452)	(6.810)	(58)	(787)	(553)	(1.205)	(792)	(31.161)	(25.856)
Lucro líquido do período	<u>247.181</u>	<u>280.275</u>	<u>21.296</u>	<u>(4.893)</u>	<u>4.667</u>	<u>3.424</u>	<u>(88.982)</u>	<u>(58.037)</u>	<u>184.163</u>	<u>220.769</u>
<i>Lucro (Prejuízo) líquido atribuído aos acionistas controladores</i>	247.103	280.194	21.291	(4.894)	3.371	1.733	(88.980)	(58.036)	182.793	218.997
<i>Lucro (Prejuízo) líquido atribuído aos acionistas não controladores</i>	78	81	5	1	1.296	1.691	(2)	(1)	1.370	1.772
<i>Ativo circulante</i>	1.018.530	949.033	51.002	41.269	10.082	8.257	477.732	292.091	1.557.346	1.290.650
<i>Ativo não circulante</i>	848.569	639.705	616.532	386.427	32.214	32.347	211.690	196.259	1.709.008	1.254.738
Ativo do segmento	1.867.099	1.588.738	667.534	427.696	42.296	40.604	689.422	488.350	3.266.354	2.545.388
<i>Passivo circulante</i>	175.236	324.207	84.608	90.046	2.663	4.752	161.636	119.479	424.143	538.485
<i>Passivo não circulante</i>	482.708	172.778	77.179	31.021	3.940	4.373	980.000	630.708	1.543.829	838.880
Passivo do segmento	657.944	496.985	161.787	121.067	6.603	9.125	1.141.636	750.187	1.967.972	1.377.365

As despesas e as receitas da holding estão alocadas em outros negócios.

35. Reconciliação dos CPCs e IFRS

Os CPCs diferem em certos aspectos das IFRS. De acordo com permissão determinada no CPC 13, as controladas da Companhia (Shopping Cidade Jardim, Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Hotel Marco Internacional S/A) mantiveram o registro de ativo diferido, composto por despesas pré-operacionais incorridas até 31 de dezembro de 2007, e que não puderam ser alocadas ao ativo imobilizado e intangível à época, permanecendo o respectivo saldo no ativo diferido dessas controladas até a sua completa amortização, no período máximo

Notas Explicativas

de 10 (dez) anos, sujeito à análise periódica de sua recuperação, sendo esta diferença identificada entre a aplicação dos CPCs e das IFRS.

O saldo do ativo diferido foi ajustado nas informações contábeis consolidadas, sendo que abaixo é demonstrado o quadro de reconciliação do patrimônio líquido e dos resultados consolidados da Companhia:

	12-2012	12-2011
Patrimônio Líquido controladora	1.299.897	1.174.553
Ajustes decorrentes da adoção inicial IFRS		
Baixa do ativo diferido em 2008	(32.129)	(32.129)
Estorno amortização ativo diferido 2009	5.793	5.793
Estorno amortização ativo diferido 2010	3.873	3.873
Estorno amortização ativo diferido 2011	3.873	3.873
Estorno amortização ativo diferido 2012	3.877	-
Total dos ajustes	(14.713)	(18.589)
Patrimônio Líquido dos controladores consolidado ajustado	1.285.184	1.155.963
Patrimônio Líquido dos não controladores consolidado	13.198	12.060
Total do Patrimônio Líquido consolidado ajustado	1.298.382	1.168.023

	12-2012	12-2011
Lucro líquido do período na controladora de acordo com os CPCs	178.916	215.127
(-) Estorno da amortização do ativo diferido no período	3.877	3.870
Lucro líquido da Controladora no exercício ajustado em IFRS	182.793	218.997
Lucro Líquido ajustado dos controladores	182.793	218.997
Lucro Líquido ajustado dos não controladores	1.370	1.768
Total	184.163	220.765

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Comentários sobre projeções empresariais

Em fato relevante de 16 de Maio de 2011, a JHSF informou os investidores e público em geral que a expectativa de lançamentos de projetos de incorporação imobiliária era de Valor Geral de Vendas de R\$2,0 bilhões para o biênio 2011-2012. Em 13 de Novembro de 2012, através de novo fato relevante, modificou para uma expectativa de R\$1,0 bilhão ao ano na média de longo prazo.

Nos anos de 2011 e 2012 a JHSF teve lançamentos que totalizaram VGV de R\$ 463 milhões e R\$496 milhões, respectivamente.

Adicionalmente, neste mesmo fato relevante de 16 de Maio de 2011, a JHSF informou a expectativa para a divisão de renda recorrente é atingir o total de receitas de 2013 de R\$200 milhões e de R\$400 milhões até 2015 nesta divisão, que foi revisada no fato relevante de 13 de Novembro de 2012 para R\$230 milhões em 2013 e R\$430 milhões em 2015.

Neste sentido, o portfólio atual da JHSF em renda recorrente produziu R\$64 milhões de receita bruta em 2011, e R\$ 98 milhões em 2012. A expectativa é de inauguração de novos shoppings e escritórios que adicionarão a receita necessária para atingir as projeções explicitadas acima.

Proposta de Orçamento de Capital

Orçamento de Capital 2013

A proposta de orçamento de capital do ano de 2013 e de destinação do lucro líquido de 2012, conforme estabelece a legislação societária vigente, estão abaixo representadas:

	R\$
Lucro Líquido do Exercício	178.916.969,08
Destinações:	
Reserva Legal 5%	8.945.848,45
Reserva de Retenção de Lucros	89.971.120,62
Dividendos Propostos	80.000.000,00

O valor do orçamento de capital no ano corrente, compreendendo investimentos em novos Shopping Centers e Expansões nos já existentes é de R\$ 279.589.875,00 tendo as seguintes origens: a) R\$ 89.971.120,62 proveniente do lucro; b) 189.618.754,38 proveniente de recursos de terceiros.

O montante da retenção de lucros proposto para deliberação dos acionistas é de R\$ 89.971.120,62, o qual irá compor parte do orçamento de capital, conforme descrito na tabela abaixo:

Proposta de Orçamento de Capital 2013

Fontes	R\$
Retenção de Lucros (art. 196)	89.971.120,62
Recursos próprios e de terceiros	189.618.754,38
Total	279.589.975,00

Aplicações	R\$
Expansão Shopping Cidade Jardim	32.029.222,00
Shopping Metro Tucuruvi	81.137.324,00
Shopping Salvador	19.574.543,00
Shopping Manaus	70.994.233,00
Catarina Centro Logístico	56.464.876,00
Cidade Jardim Shops	19.389.777,00
Total	279.589.875,00

RELEASE DE RESULTADOS

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

QUARTO TRIMESTRE DE 2012



SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS

INCORPORAÇÕES

SHOPPINGS

PROPRIEDADES

HOTÉIS

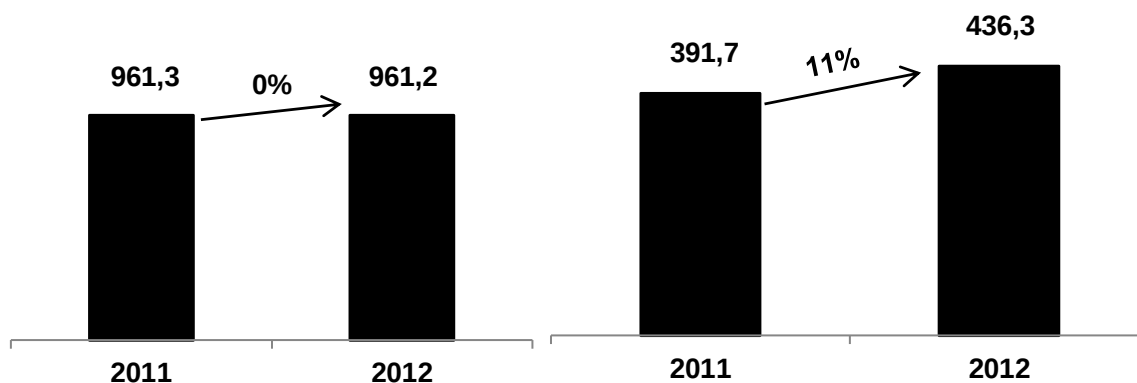
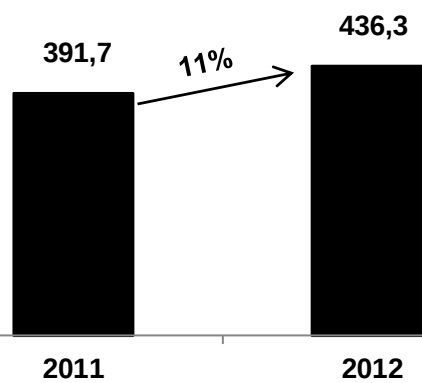
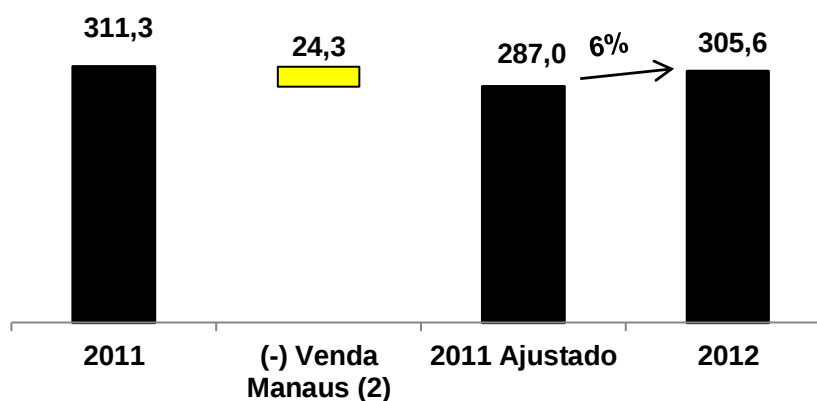
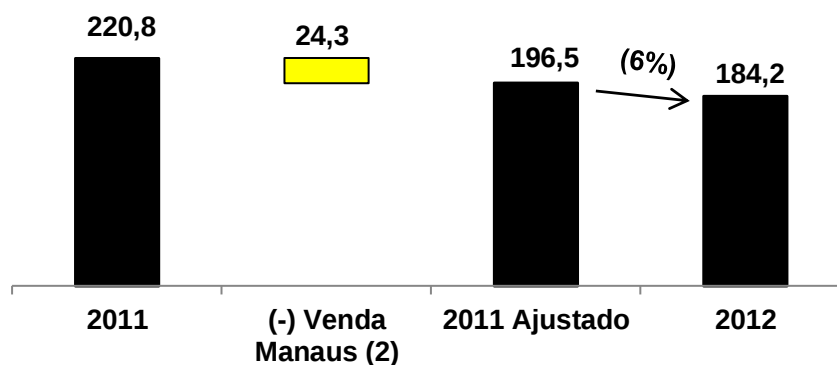


www.jhsf.com.br

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



DESTAQUES DO ANO

Receita Bruta Ajustada¹
R\$MMLucro Bruto
R\$MMEBITDA Ajustado
R\$MMLucro Líquido Ajustado
R\$MM

(1) Receita Bruta Ajustada inclui: (i) aluguel das nossas marcas de varejo; (ii) aluguel do escritório sede da JHSF (jan-ago/11) e (iii) resultado obtido no FII CSHG JHSF Prime Offices (total de R\$ 5,8 milhões em 2011 e R\$ 12,3 milhões em 2012)

(2) Evento não recorrente da venda da parte residencial do Parque Ponta Negra, em Manaus, para a empresa Direcional no 2T11

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO



CATARINA FASHION OUTLET- SÃO ROQUE

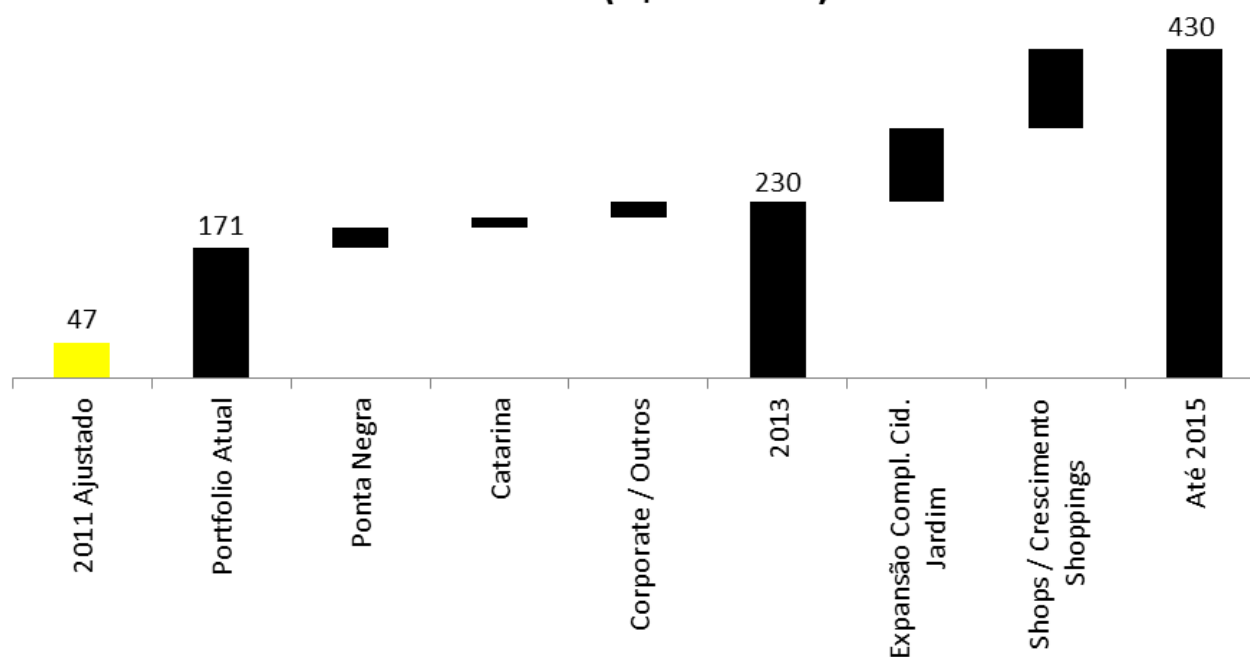


SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS

PERSPECTIVAS

1. Crescimento do *guidance* das receitas da divisão de renda recorrente

Renda Recorrente - Pipeline
Receita Bruta (R\$' milhões)

2. Manutenção do nível de atividade em incorporações: *guidance* de lançamentos de R\$1 bilhão por ano na média de longo prazo

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO

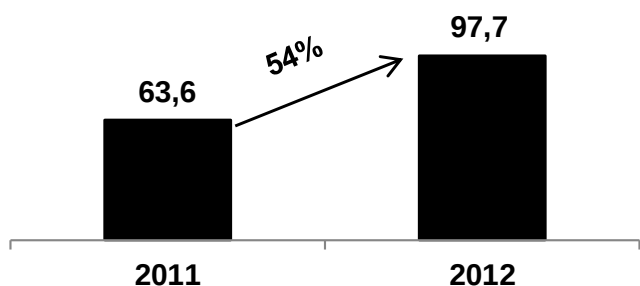
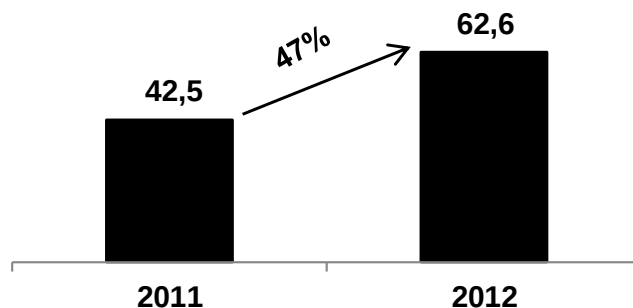
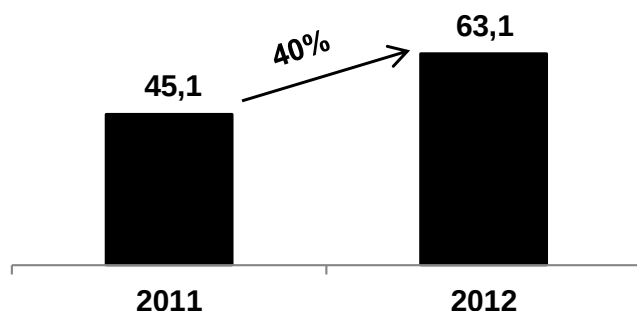
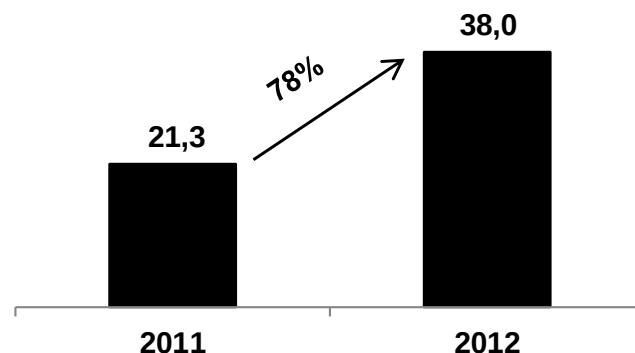


CATARINA FASHION OUTLET - SÃO ROQUE



SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS

INDICADORES - SHOPPINGS E LOCAÇÕES COMERCIAIS

Receita Bruta Ajustada¹
R\$MMEBITDA Ajustado²
R\$MMNOI Ajustado²
R\$MMLucro Líquido Ajustado²
R\$MM

(1) Receita Bruta Ajustada inclui: (i) aluguel das nossas marcas de varejo; (ii) aluguel do escritório sede da JHSF (jan-ago/11) e (iii) resultado obtido no Fil CSHG JHSF Prime Offices (total de R\$ 5,8 milhões em 2011 e R\$ 12,3 milhões em 2012).

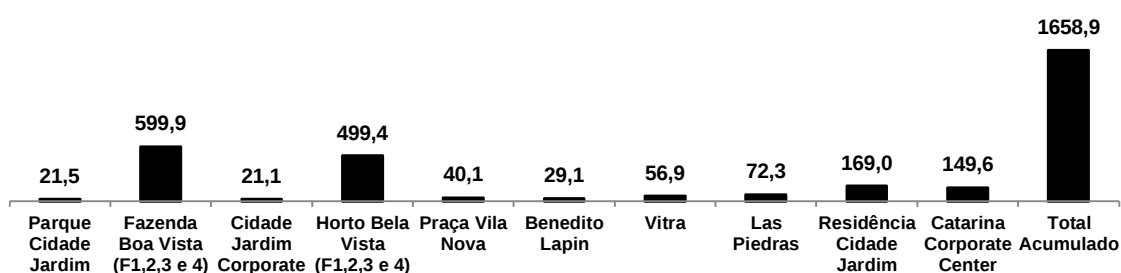
(2) Ajustes na receita, conforme nota acima, e alocação de receitas e despesas na holding, para efeito de análise do segmento de renda (R\$ 26,2 milhões em 2011 e R\$ 17,3 milhões em 2012).

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

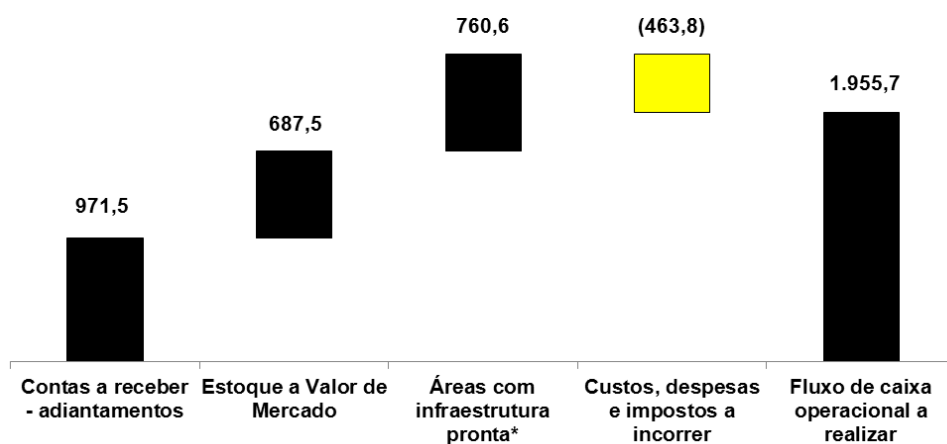


DESTAQUES INCORPORAÇÕES

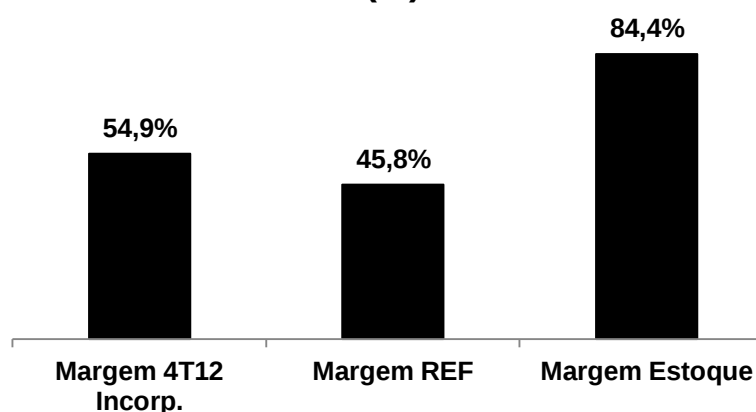
Contas a Receber - Adiantamentos + Estoque a Valor de Mercado
Projetos Lançados
R\$MM



Fluxo de Caixa a Realizar
Projetos Lançados
R\$MM



Margem Bruta
(%)



- (1) Margem 4T12 Incorporações: Lucro Bruto Incorporações/Receita Bruta Incorporações
 (2) Margem REF: Lucro Bruto a Apropriar/Receita Bruta a Apropriar
 (3) Margem Estoque: Lucro Bruto do Estoque/Estoque a Valor de Mercado

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO



CATARINA FASHION OUTLET - SÃO ROQUE



SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS

COMENTÁRIOS DE ADMINISTRAÇÃO

Apresentamos hoje os resultados operacionais e financeiros da Companhia no quarto trimestre e ano de 2012, positivos e em linha com o esperado.

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 FIL 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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO



CATARINA FASHION OUTLET - SÃO ROQUE



SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS

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\$ 6,3 bilhões, ou R\$ 14,54/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 a 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.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO

CATARINA FASHION OUTLET - SÃO ROQUE

SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS

Resultado Consolidado por Negócio		Shoppings e				Holding e	Consolidado
QUARTO TRIMESTRE DE 2012		Locações				Outros²	
R\$ milhões	Incorporações	Comerciais¹	Hotéis	Retail			
Receita Bruta Ajustada ³	182,6	36,2	12,1	13,7			244,7
Receita Bruta	182,6	26,9	12,1	13,7			235,4
Impostos sobre receita	(4,9)	(3,1)	(0,6)	(3,9)			(12,5)
Receita Líquida	177,7	23,9	11,5	9,9			223,0
Custos Operacionais (CPV)	(80,2)	(9,8)	(7,7)	(2,8)			(100,4)
Lucro Bruto	97,6	14,1	3,8	7,1			122,5
Margem Bruta	54,9%	59,1%	33,0%	71,9%			55,0%
Despesas G&A	(14,7)	(2,8)	(1,1)	(1,6)	(8,6)		(28,9)
Outras despesas operacionais, líquidas	(16,7)	(3,3)	(0,7)	(0,1)	(2,5)		(23,3)
Resultado operacional	66,2	8,0	2,0	5,4	(11,1)		70,4
EBITDA Ajustado	71,3	21,4	2,2	2,6	(17,3)		80,1
Resultado financeiro, líquido	(0,6)	(0,1)	0,0	(0,2)	(14,3)		(15,2)
Lucro antes de Impostos	65,5	7,8	2,0	5,2	(25,4)		55,2
IR /CSLL	(5,7)	(1,8)	(0,3)	0,3	(1,0)		(8,5)
Lucro Líquido (Prejuízo)	59,8	6,0	1,7	5,5	(26,4)		46,7

Resultado Consolidado por Negócio		Shoppings e				Holding e	Consolidado
ANO 2012		Locações				Outros²	
R\$ milhões	Incorporações	Comerciais¹	Hotéis	Retail			
Receita Bruta Ajustada ³	777,7	97,7	42,9	42,9			961,2
Receita Bruta	777,7	85,4	42,9	42,9			948,9
Impostos sobre receita	(26,4)	(9,6)	(2,4)	(12,1)			(50,5)
Receita Líquida	751,2	75,7	40,6	30,8			898,4
Custos Operacionais (CPV)	(387,5)	(30,9)	(28,7)	(15,0)			(462,0)
Lucro Bruto	363,7	44,9	11,9	15,9			436,3
Margem Bruta	48,4%	59,3%	29,3%	51,4%			48,6%
Despesas G&A	(60,3)	(8,2)	(5,4)	(8,8)	(29,6)		(112,3)
Outras despesas operacionais, líquidas	(43,5)	(7,0)	(1,1)	(2,0)	(6,9)		(60,6)
Resultado operacional	259,9	29,7	5,4	5,1	(36,6)		263,5
EBITDA Ajustado	284,5	62,6	6,1	2,8	(50,4)		305,6
Resultado financeiro, líquido	9,6	(2,1)	0,1	(1,1)	(54,6)		(48,1)
Lucro antes de Impostos	269,5	27,5	5,5	4,0	(91,2)		215,3
IR /CSLL	(22,4)	(6,9)	(0,8)	(0,7)	(0,5)		(31,2)
Lucro Líquido (Prejuízo)	247,2	20,6	4,7	3,3	(91,6)		184,2

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

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

**NAV - Net Asset Value (R\$' Milhões)**

A tabela a seguir demonstra a composição do net asset value (ativo líquido) das divisões da JHSF. Na área de shoppings e propriedades, o valor calculado reflete o fluxo de caixa a realizar dos projetos em andamento descontados à taxa real que varia entre 7,0% a.a. e 7,5% a.a. Na divisão de incorporações, este cálculo proporciona uma visão do fluxo de caixa a realizar dos projetos lançados e o valor atribuído ao banco de terrenos.

Incorporações	Dez/12
Contas a receber a valor presente - projetos lançados	1.003
Adiantamentos - projetos lançados	(32)
Estoque a valor de mercado - projetos lançados	687
Custos de construção, despesas e impostos a desembolsar - projetos lançados ³	(437)
Estoque de áreas com infraestrutura realizada	761
Terrenos (land bank) a valor contábil ¹	297
Obrigações por compra de terrenos (land bank)	(7)
	2.273
Shoppings, escritórios e hotéis e suas expansões ²	5.058
Shoppings, escritórios e hotéis e suas expansões	5.058
Total Incorporações + Shoppings + Escritórios + Hotéis	7.331
(-) Dívida líquida ⁴	(1.069)
Valor NAV Consolidado	6.262
NAV R\$/ação	14,54

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

(2) Não considera a potencial renda recorrente do Aeroporto Executivo Catarina

(3) A partir do 3T12 estamos incluindo as despesas e impostos a desembolsar nesta linha

(4) Dívida Líquida não inclui o ajuste positivo dos recebíveis performados no valor de R\$299,9 milhões que levariam a dívida líquida ajustada para R\$769,0 milhões

Segue o VGV e área de cada projeto:

Landbank (R\$' milhões)	VGV	Valor Contábil / Aquisição	Área (m²)
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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO



CATARINA FASHION OUTLET - SÃO ROQUE



SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS

DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO CONSOLIDADO**Receita Bruta**

As receitas brutas da Companhia no 4T12 e ano de 2012 ficaram bastante em linha com o obtido nos mesmos períodos do ano passado, conforme já esperávamos.

R\$' milhões	4T12	4T11	Var.(%)	2012	2011	Var.(%)
Renda	26,9	16,2	66%	85,4	57,9	47%
Incorporações	182,6	219,8	-17%	777,7	827,9	-6%
Outros	25,9	23,3	11%	85,9	69,7	23%
Receita Bruta	235,4	259,3		948,9	955,5	
Ajuste renda	9,3	-0,7		12,3	5,8	
Receita Bruta Ajustada	244,7	258,6	-5%	961,2	961,3	0%

OBS: As outras receitas referem-se à operação dos hotéis Fasano e representação de marcas de varejo de luxo no Brasil. Os ajustes na receita de renda refletem: (i) o aluguel das lojas de marcas que representamos no Brasil, no nosso shopping Cidade Jardim; e (ii) o aluguel de escritórios, que temos via investimento em quotas do FII CSHG JHSF Prime Offices.

O aumento na renda de aluguel deve-se principalmente: (i) à receita do Shopping Bela Vista, que iniciou sua operação em julho de 2012, e desde então segue estabelecendo-se com a efetiva abertura de mais lojas e consequente aumento de receitas; e (ii) à maior receita do Shopping Cidade Jardim, devido ao aumento da área locada (desenvolvemos a fase II de expansão ao longo de 2012) e revisão do mix de lojas.

A receita com incorporações em 2012 veio como o esperado. As vendas contratadas subiram 24% vs. 2011 e alcançaram R\$ 555 milhões em 2012 (vide tabela abaixo), sendo que pelo cronograma de reconhecimento de vendas (*percentage of completion* - PoC) a receita contábil com incorporações alcançou R\$ 778 milhões. Os destaques no ano foram: (i) a venda do terreno de 3 torres comerciais no Catarina Corporate Center para 2 FIIs de desenvolvimento; (ii) a venda de 80% do Residência Cidade Jardim; e (iii) a venda de quase R\$ 200 milhões na Fazenda Boa Vista.

Nós lançamos em 2012 VGV de aproximadamente R\$ 500 milhões, portanto 7% acima do montante lançado em 2011. **Confirmamos o *guidance* de lançamento de VGV de R\$ 1 bilhão por ano na média de longo prazo.**

As outras receitas da Companhia cresceram significativamente: a operação dos hotéis Fasano apresentou receita bruta 12% maior em 2012 vs. 2011, alcançando R\$ 43 milhões; e a representação de marcas de luxo no Brasil apresentou receita bruta 37% maior no mesmo período, alcançando também R\$ 43 milhões (vide o anexo deste release para mais informações).

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



SHOPPING MÊTRO TUCURUVI - SÃO PAULO



CATARINA FASHION OUTLET - SÃO ROQUE



SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS

Vendas Contratadas (R\$ milhões)	2012	2011
Parque Cidade Jardim / Corporate Center	43,4	5,1
Fazenda Boa Vista	192,5	261,9
Horto Bela Vista	53,2	86,8
Praça Vila Nova	12,8	9,2
Benedito Lapin	7,8	11,7
Vitra	5,0	36,3
Las Piedras	12,0	37,5
Residência Cidade Jardim	162,8	-
Catarina Corporate Center	66,0	-
Total	555,5	448,5

OBS: inclui a atualização monetária contratual. Não inclui a venda do Parque Ponta Negra para a incorporadora Direcional no 2T11.

Lançamentos (R\$ milhões)	2012	2011
Residência Cidade Jardim	204,3	-
Fazenda Boa Vista	71,6	355,8
Horto Bela Vista	-	45,4
Cidade Jardim Corporate (*)	29,9	-
Las Piedras	-	61,5
Catarina Corporate Center	190,0	-
Total	495,8	462,7

(*) VGV adicional

Lucro Bruto

O lucro bruto da Companhia cresceu 9% no 4T12 vs. 4T11 (alcançando R\$ 122,5 milhões no 4T12), e 11% em 2012 vs. 2011 (alcançando R\$ 436,3 milhões em 2012), principalmente devido ao segmento Renda de alugueis, pelo bom desempenho do Shopping Cidade Jardim e a inauguração do Shopping Bela Vista.

Analisando o lucro bruto especificamente do segmento de Incorporações (vide tabela abaixo), destacamos o aumento da margem para 55% das receitas líquidas no 4T12 e para 48% em 2012. Estes aumentos devem-se principalmente à melhora no mix de vendas contratadas: cerca de 90% do que foi vendido no 4T12 refere-se a terrenos, onde realizamos margem maior.

Incorporações (R\$ milhões)	4T12	4T11	Var.(%)	2012	2011	Var.(%)
Receita Bruta	182,6	219,8		777,7	827,9	
Impostos	(4,9)	(7,7)		(26,4)	(28,3)	
Receita Líquida	177,7	212,1		751,2	799,7	
Custo	(80,2)	(115,5)		(387,5)	(447,3)	
Lucro Bruto Incorporações	97,6	96,6	1,0%	363,7	352,3	3,2%
Margem Bruta	54,9%	45,5%		48,4%	44,1%	

Despesas Comerciais, Administrativas e Outras Operacionais

As despesas comerciais e administrativas caíram R\$ 5,9 milhões ou 17% no 4T12 vs. 4T11, e caíram R\$ 10,6 milhões ou 9% em 2012 vs. 2011, devido principalmente à redução das despesas com stand de vendas e publicidade. No processo de forte crescimento da atividade de renda recorrente, nós realizamos despesas administrativas e comerciais para gerenciar adequadamente estes projetos. Na medida em que os projetos inaugurem, estas despesas administrativas e comerciais serão diluídas sobre uma base maior de receitas e resultados.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO



CATARINA FASHION OUTLET - SÃO ROQUE



SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS

A linha 'Outras Receitas e Despesas Operacionais' da Demonstração de Resultados consolidados passou de praticamente zero em 2011 para R\$ 60,6 milhões em 2012 devido primordialmente: (a) à venda da parte residencial do Parque Ponta Negra em Manaus, que influenciou positivamente o resultado de 2011; (b) às compensações de aluguel mínimo no Cidade Jardim Corporate Center, que influenciou negativamente o resultado em 2012; e (c) maiores despesas com contribuições e doações em 2012.

EBITDA

	4T12	4T11	Var. (%)	2012	2011	Var. (%)
Lucro Líquido	46,7	50,2	-6,9%	184,2	220,8	-16,6%
(+) Imposto de Renda / Contribuição Social	8,5	7,9	7,3%	31,2	25,9	20,5%
(+) Resultado Financeiro Líquido	15,2	10,0	51,4%	48,1	22,2	116,4%
(+) Depreciação / Amortização	6,6	7,8	-15,3%	26,1	31,4	-16,6%
(=) EBITDA	77,0	75,9	1,4%	289,6	300,2	-3,5%
(+) Juros Capitalizados dentro do CPV (não caixa)	3,1	3,6	-12,6%	16,0	11,0	45,0%
(-) Venda Manaus	-	-		-	24,3	
(=) EBITDA Ajustado	80,1	79,5	0,8%	305,6	287,0	6,5%
Margem EBITDA Ajustado	36%	32%		34%	32%	

Os EBITDAs ajustados do 4T12 e 2012 ficaram em linha com os apresentados no 4T11 e 2011 respectivamente, devido principalmente ao crescimento dos resultados nos segmentos de renda e incorporações, parcialmente compensadas pelo aumento das outras despesas operacionais.

Despesas Financeiras Líquidas

As despesas financeiras líquidas aumentaram no 4T12 vs. 4T11 e no 2012 vs. 2011 devido principalmente ao saldo médio aplicado menor e ao saldo médio do endividamento bancário maior em 2012, em parte compensado pela menor despesa com juros nos financiamentos ligados ao CDI. Verificamos o crescimento no valor da quota do FII CSHG Prime Offices nos períodos analisados, o que contribuiu positivamente para a receita financeira.

Lucro líquido

O lucro líquido foi 7% menor no 4T12 vs. 4T11 e 17% menor em 2012 vs. 2011 (e 6% menor o lucro líquido ajustado de 2011), devido principalmente ao aumento nas despesas financeiras, apenas parcialmente compensados pelas despesas operacionais menores e o lucro bruto maior nos segmentos de Renda e Incorporações. Ademais, na comparação de 12 meses, parte da variação é explicada pelos pagamentos de aluguel mínimo garantido no Cidade Jardim Corporate Center (vide seção Outras Despesas Operacionais deste *release*, para mais informações).

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



Lucro Líquido (R\$' milhões)	4T12	4T11	Var.(%)	2012	2011	Var.(%)
Incorporações	59,8	76,3	-22%	247,2	280,3	-12%
Renda	6,0	(1,9)		20,6	(4,9)	
Hotéis	1,7	4,4	-61%	4,7	3,4	36%
Varejo	5,5	3,8	44%	3,3	0,9	269%
Holding	(26,4)	(32,5)	-19%	(91,6)	(58,9)	55%
Lucro Líquido	46,7	50,2	-7%	184,2	220,8	-17%

Incorporações: Contas a Receber de Imóveis e Adiantamento de Clientes

Encerramos o ano com um saldo de Contas a Receber por venda de imóveis de cerca de R\$ 971 milhões (on and off-balance), o que reconhecemos como perspectiva de recebimento substancial de caixa. Deste montante, R\$299,9 milhões referem-se a contas a receber performadas.

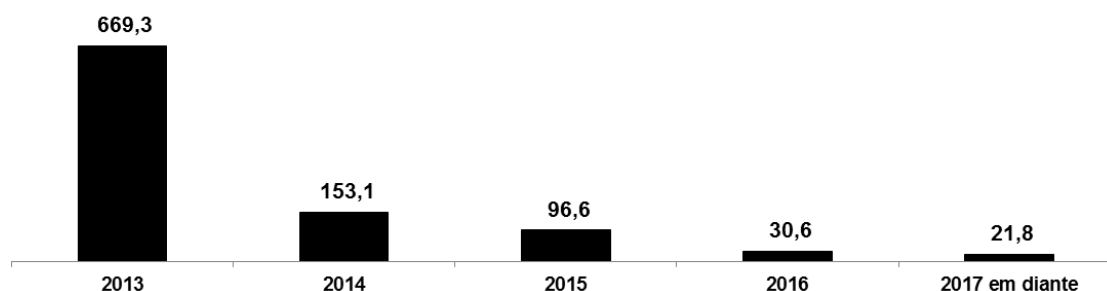
Total de Contas a receber com Venda de Imóveis (R\$' milhões)	31/12/2012	30/9/2012
Contas a Receber Reconhecidas (Balanço Patrimonial)	654,3	683,7
Contas a Receber a Serem Apropriadas (off-balance, backlog)	349,0	436,5
Adiantamento de Clientes (Balanço Patrimonial)	(31,8)	(35,7)
Total de Contas a Receber on and off-balance	971,5	1084,5

OBS: Considera a totalidade dos contratos assinados, incluindo os valores ainda não apropriados

O gráfico abaixo detalha o cronograma de recebimentos e aponta clara concentração nos anos de 2013 e 2014:

Cronograma de Recebimento

Dez-12
R\$MM

*Estoques de Imóveis a Comercializar*

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO



CATARINA FASHION OUTLET - SÃO ROQUE



SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS

Imóveis a comercializar - Valor Contábil	31/12/2012	30/09/2012	Var. (%)
Unidades Concluídas	0,6	0,6	0,8%
Unidades em Construção	202,8	193,8	4,7%
Terrenos	407,3	401,8	1,4%
Total	610,7	596,2	2,4%

Imobilizado

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

Imobilizado	31/12/2012	30/9/2012	Var.(%)
Incorporações	35,0	18,4	90,9%
Hoteis	120,0	110,7	8,4%
Holding	51,4	34,4	49,7%
Total	206,5	163,4	26,4%

Endividamento e Liquidez

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

Modalidade (R\$' milhões)	Juros Médios	31/12/2012	30/09/2012
Capital de Giro	CDI + 1,80% a.a.	(392,5)	(293,3)
Capital de Giro	TR + 10,12% a.a.	(149,0)	(149,8)
BNDES	TJLP + 3,72% a.a.	(94,4)	(83,5)
BNDES	5,50% a.a.	(72,1)	(57,9)
Debêntures	CDI + 1,65% a.a.	(609,0)	(595,9)
Debêntures	IPCA + 9,00% a.a.	(296,2)	(310,6)
Empréstimos da empresa sediada no exterior	LIBOR + 2,75 a.a.	(42,2)	(42,5)
Total Dívida Bancária		(1.655,5)	(1.533,5)
Caixa, Aplicações Financeiras e Títulos e Valores Mobiliários		586,6	573,6
Dívida Bancária Líquida		(1.068,9)	(959,9)
Contas a receber performadas		299,9	376,1
Dívida Líquida Ajustada		(769,0)	(583,9)
Dívida Líquida Ajustada / EBITDA (*)		2,4x	1,9x

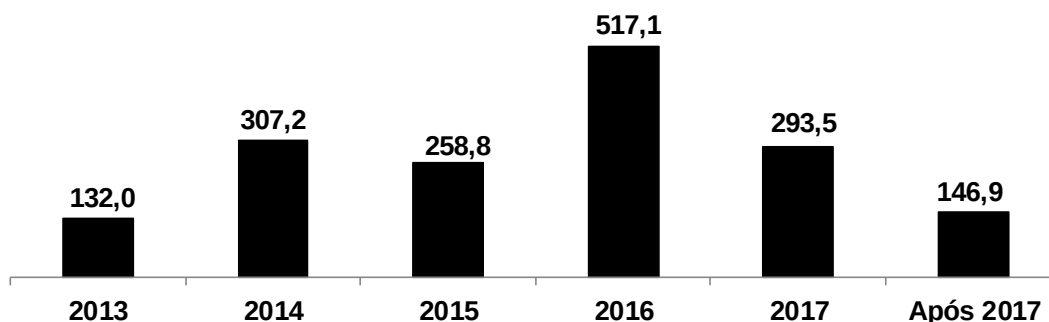
(*) Considera o EBITDA Ajustado do último trimestre multiplicado por 4

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



Endividamento: cronograma de vencimentos R\$MM

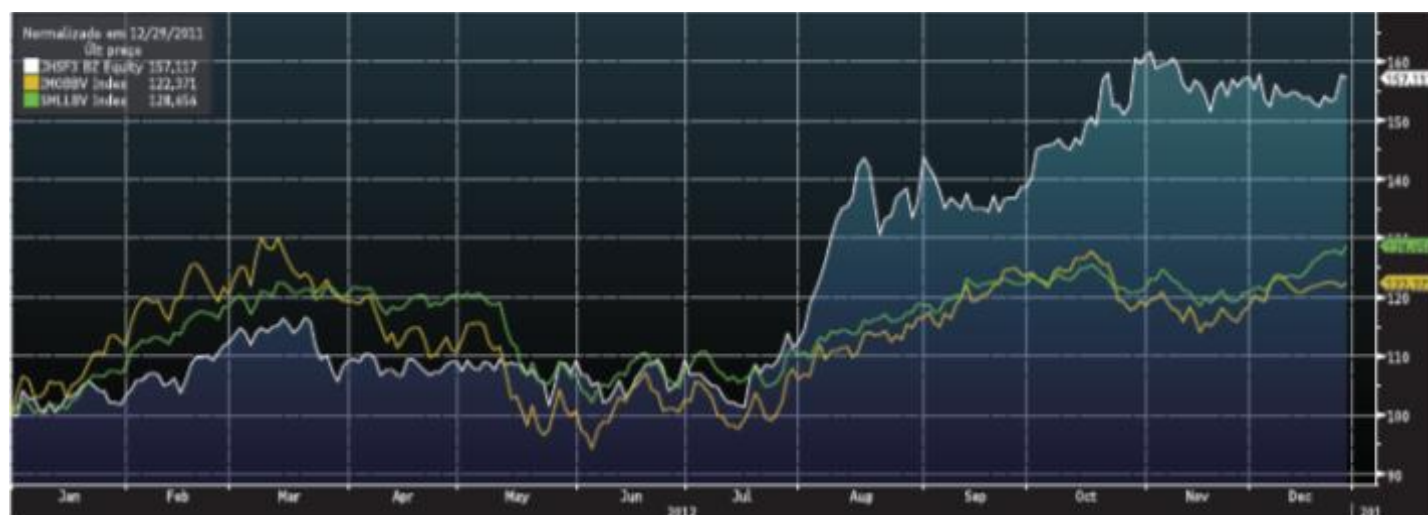


Provisão para pagamento de dividendos

Registramos em dezembro a provisão de R\$ 80.000.000,00 para pagamento de dividendos, sobre o lucro contábil da JHSF Participações S.A. (controladora) em 2012 (cerca de R\$ 178,9 milhões). Tal montante equivale a 47,07% do lucro após reserva legal, e a R\$ 0,186/ação ex-tesouraria nesta data. O eventual pagamento de dividendos sobre o lucro de 2012, entre outras matérias, será decidido na Assembléia Geral Ordinária da Companhia em 30 de abril de 2013.

Performance da ação em 2012

A ação da Companhia (JHSF3) na BM&FBovespa apresentou valorização de 57% em 2012, passando de R\$ 5,48/ação para R\$ 8,61/ação, enquanto os índices do setor imobiliário e small caps apresentaram valorização de 22% e 29% respectivamente, no mesmo período. O valor de mercado da Companhia (*marketcap*) no último dia do ano era de aproximadamente R\$ 3,7 bilhões e o *free float* de aproximadamente R\$ 932 milhões.



Fonte: Bloomberg

O volume médio diário (ADTV) nos últimos 60 dias foi de aproximadamente R\$ 4,5 milhões/dia.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO



CATARINA FASHION OUTLET - SÃO ROQUE



SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS

STATUS DOS PROJETOS DE RENDA RECORRENTE**I. Shopping Cidade Jardim (São Paulo)**

ABL atual: 39.480 m²; ABL com todas as expansões: 43.328 m²

NOI Recorrente (com expansões): R\$77,8mm/ano

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, locamos 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%.



Esperamos que a receita do shopping se consolide em um patamar mais alto no futuro, devido principalmente: (a) ao aumento da área locável, com a expansão 3; (b) à renegociação de contratos que vencem em 2013 e 2014; (c) à melhora do mix de lojas, privilegiando os que trazem melhor rentabilidade; e (d) ao aumento no fluxo de clientes de alta renda e consequente aumento das vendas, após desenvolvermos os projetos Reserva 1 e Reserva 2 (escritórios); Residência Cidade Jardim, Bosque Cidade Jardim e Town Houses Cidade Jardim (residenciais); e uma locação para empresa do ramo educacional (comercial).

II. Shopping Bela Vista (Salvador)

A JHSF participa com 51% neste shopping

ABL total atual: 49.709 m²; ABL total após expansões: 73.991 m²

NOI Próprio Recorrente: R\$18,0mm/ano sem expansões e R\$ 31,2mm/ano com expansões (não contempla receita de estacionamento que atualmente não é cobrado em Salvador)

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, Lider, 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 apresentaram ótimo desempenho superando amplamente nossas expectativas.



Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO



CATARINA FASHION OUTLET - SÃO ROQUE



SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS

Esperamos que a receita do shopping suba em 2013 e se consolide em um patamar mais alto que o atual, devido principalmente: (a) ao aumento no fluxo de clientes, após o início da operação de um terminal de ônibus ao lado do shopping, a ocupação das torres residenciais e comerciais no entorno (fases 1 a 4 já lançadas do empreendimento Horto Boa Vista da JHSF); e à inauguração de um supermercado e um Serviço de Atendimento ao Cidadão (SAC) dentro do shopping; (b) Abertura de mais uma opção diferenciada de lazer, com a inauguração do boliche em Abril (c) à locação de áreas atualmente vagas e inauguração de todas as lojas do shopping; (d) ao aumento da área locável do shopping, após as expansões 1 e 2.

III. Shopping Metrô Tucuruvi (São Paulo)

ABL total atual: 32.870 m²; ABL após a expansão: 49.065 m²

NOI Recorrente: R\$50,7 mm/ano sem expansões e R\$ 73,7mm/ano com expansões

O shopping está concluído e pronto, somente esperamos as autorizações legais para abrir, o que aguardamos para as próximas semanas. O shopping já foi praticamente todo comercializado: iniciará com 221 lojas – entre elas, a Ikesaki, Magazine Luiza, Academia K2, Preçolândia, C&A, Cinemark, Memove, Siberian, Vivara, MOfficer, PBKids, Arezzo, Hering Kids e o bar do Alemão - e ocupação de 98% da área locável.

Esperamos que o *ramp-up* da receita seja rápido,



Imagem ilustrativa

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.

O investimento nesta primeira etapa do shopping (fases I e II) foi de R\$ 238 milhões (ou R\$ 187 milhões líquido da receita com luvas), em linha com o esperado, e a nossa expectativa de receita aumentou. A expansão do shopping (fase III), que pretendemos iniciar ainda em 2013 e concluir no segundo semestre de 2014, tem investimento estimado em R\$ 73,9 milhões (ou R\$ 45,5 milhões líquido da receita com luvas).

IV. Catarina Fashion Outlet ('Parque Catarina' São Roque, 60 Kms de São Paulo)

ABL atual: 24.604 m²

NOI Recorrente: R\$21,4mm/ano

As obras de construção seguem aceleradas e nossa previsão é inaugurar no meio deste ano. A comercialização está indo muito bem: neste 4T12 nós locamos áreas para lojas da Calvin Klein, Daslu, Pucci, Jimmy Choo e Carlos Miele, dentre



Imagem ilustrativa

outras, de modo que fechamos o trimestre 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 a frente, nós avaliamos a viabilidade e oportunidade de expandir a área deste Outlet.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO



CATARINA FASHION OUTLET- SÃO ROQUE



SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS

O investimento nesta primeira etapa do shopping totaliza R\$ 84,0 milhões (ou R\$ 79,7 milhões líquido da receita com luvas), em linha com o esperado.

V. Shopping Ponta Negra (Manaus)

A JHSF participa com 80% neste shopping

ABL total atual: 36.775 m²; ABL após expansão: 46.479 m²

NOI recorrente: R\$43,3mm/ano sem expansões, R\$ 51,7mm/ano com expansões

As obras de construção seguem aceleradas e nossa previsão é inaugurar o shopping no 2T13. A comercialização está indo muito bem: neste 4T12 nós locamos áreas para lojas da Zara e Comepi, entre outras, de modo que fechamos o trimestre com 158 lojas comercializadas – entre elas, Richards, Osklen, Bobô, 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.



Imagem ilustrativa

O investimento nesta primeira etapa do shopping (fases I e II) totaliza R\$ 207 milhões (ou R\$ 172 milhões líquido da receita com luvas), em linha com o esperado. Há ainda uma expansão prevista para os próximos anos.

VI. Cidade Jardim Shops

ABL de 5.245 m²

NOI recorrente: R\$16,8mm/ano

O Cidade Jardins Shopp 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.

VII. Aeroporto Executivo Catarina

O empreendimento Parque Catarina inclui o desenvolvimento do Aeroporto Executivo, aeroporto 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



Imagem ilustrativa

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

SHOPPING MÊTRO TUCURUVI - SÃO PAULO



CATARINA FASHION OUTLET - SÃO ROQUE



SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS

conservadora da Companhia. A nossa estratégia aqui é oferecer uma solução adequada para o cliente de altíssima renda no que se refere a aviação executiva e o objetivo de ter todos os requisitos para vôos 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.

VIII. Outros empreendimentos de renda

- (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. O potencial de receitas na faixa de R\$ 123 mm/ano, com uma área bruta locável de 87,3 mil m². NOI recorrente de R\$ 128,5 mm/ano.
- (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 a operação de renda, ou para venda de unidades.
- (iii) **Edifícios Metropolitan e Platinum (Fundo CSHG JHSF Prime Offices):** A JHSF mantém uma participação de aproximadamente 22% das cotas deste fundo (NOI 2012 de R\$ 2,6 mm e NOI recorrente de R\$ 5,8 mm/ano).
- (iv) **Locação Comercial para atividade educacional,** em São Paulo (R\$ 119,9 mm de investimento a realizar e NOI recorrente R\$ 25,0 mm/ano).
- (v) **Cidade Jardim Corporate Center e Outros:** (NOI 2012 R\$ 4,1 mm e NOI recorrente de R\$ 9,1mm/ano).

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO



CATARINA FASHION OUTLET - SÃO ROQUE



SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS

STATUS DOS PROJETOS DE INCORPORAÇÕES**I. Fazenda Boa Vista (Porto Feliz, 100 Kms de São Paulo, www.boavista.com.br)**

VGv total: R\$ 2,9 bi

VGv lançado: R\$ 1,4 bi; Vendido: 75% do que foi lançado;

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 mm na Fazenda Boa Vista, e vendemos R\$ 192,5 mm (vs. lançamento de R\$ 355,8 mm e vendas de R\$ 261,9 mm em 2011).

A JHSF protocolou na CVM em janeiro de 2013, pedido de constituição e registro de oferta pública do FII JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido. O objetivo do fundo é investir nos recebíveis do que vendermos do estoque atual e de todos os futuros lançamentos do empreendimento Fazenda Boa Vista, no percentual a ser definido de acordo com o montante obtido na oferta pública de quotas (estimamos entre 40-50%). O prospecto preliminar do fundo está disponível no website da CVM.

**II. Catarina Corporate Center (Parque Catarina/São Roque - 45 Kms de São Paulo)**

VGv total: R\$ 190 mm (venda de terrenos)

VGv lançado: R\$ 190 mm; Vendido: 35% do que foi lançado

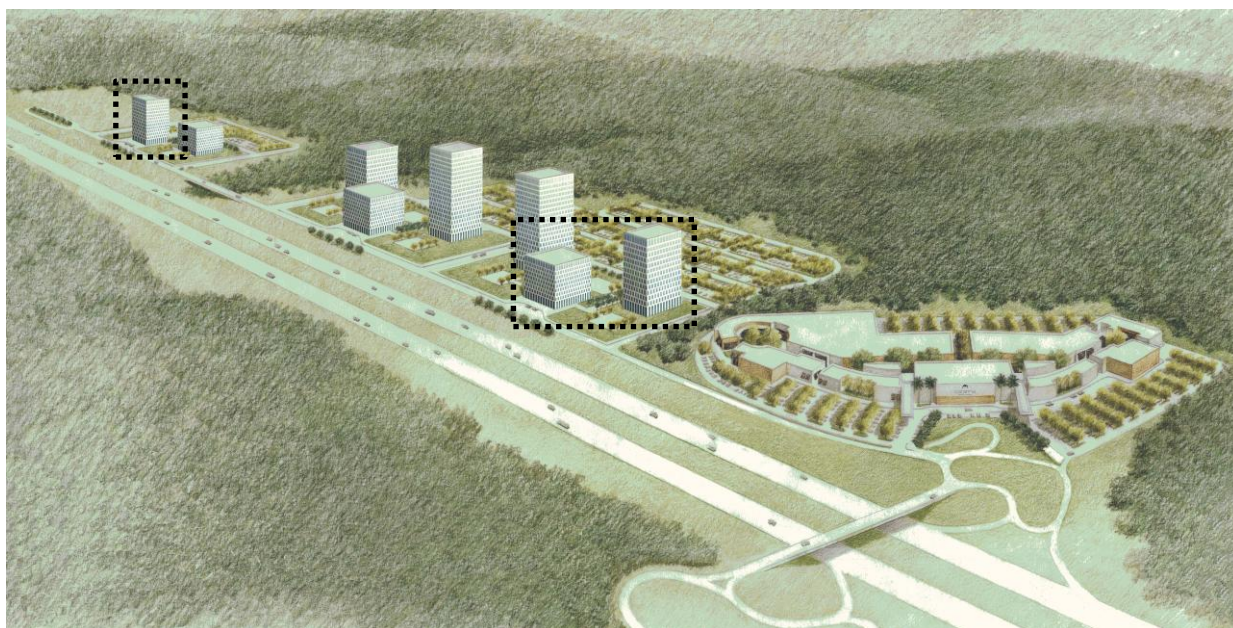


Imagem ilustrativa

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO



CATARINA FASHION OUTLET- SÃO ROQUE



SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS

O Catarina Corporate Center será um centro empresarial com 8 torres de escritório com metragens entre 188 m² e 1294 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.

III. Horto Bela Vista (Salvador, www.hortobelavista.com.br)

VGv total: R\$ 1,6 bi

VGv lançado: R\$ 634 mm; Vendido: 83% do que foi lançado

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 mm (vs. R\$ 86,8 mm em 2011).



Imagem ilustrativa

IV. Las Piedras Villas & Hotel Fasano (Punta del Este, www.laspiedrasfasano.com)

VGv total: R\$ 449 mm

VGv lançado: R\$ 104 mm; Vendido: 47% do que foi lançado

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 mm no empreendimento Las Piedras (vs. R\$ 37,5 mm em 2011).



Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO



CATARINA FASHION OUTLET - SÃO ROQUE



SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS

V. Benedito Lapin (São Paulo)

VGv total: R\$ 78 mm

VGv lançado: R\$ 78 mm; Vendido: 100%

Estimamos que a entrega deste edifício residencial, localizado no Itaim próximo às Avenidas Santo Amaro e Juscelino Kubistchek, ocorra até Maio de 2013.



Imagem ilustrativa

VI. Vitra (São Paulo, www.edificiovitra.com.br)

VGv total: R\$ 120 mm

VGv lançado: R\$ 120 mm; Vendido: 100%

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.



Imagem ilustrativa

VII. Residência Cidade Jardim (São Paulo, www.residenciacidadejardim.com.br)

VGv total: R\$204 mm

VGv lançado: R\$ 204 mm; Vendido: 80%

Projeto residencial de altíssimo padrão, com 16 unidades, está localizado ao lado das torres residenciais do Parque Cidade Jardim.



Imagem ilustrativa

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO



CATARINA FASHION OUTLET- SÃO ROQUE



SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS

IX. 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 mm
- iv. **Bosque Cidade Jardim** (São Paulo), com VGV de R\$ 300 mm
- v. **Town Houses** (São Paulo), com VGV de R\$ 29 mm
- vi. **Mena Barreto** (São Paulo), com VGV de R\$ 55 mm

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO



CATARINA FASHION OUTLET - SÃO ROQUE



SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS

STATUS DOS NEGÓCIOS DE HOTÉIS, VAREJO E ADMINISTRAÇÃO**I. Hotéis 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).

II. 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 mm em 2011 para R\$ 42,9 mm 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.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO



CATARINA FASHION OUTLET - SÃO ROQUE



SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

DRE Consolidado (R\$' milhões)	4T12	Vertical %	4T11	Vertical %	4T12 vs 4T11	2012	Vertical %	2011	Vertical %	2012 vs 2011
Receita Bruta	235,4		259,3		-9%	948,9		955,5		-1%
Impostos Sobre Receita	(12,5)		(13,5)		-8%	(50,5)		(46,1)		10%
Receita Líquida	223,0	100%	245,8	100%	-9%	898,4	100%	909,4	100%	-1%
Custos Operacionais (CPV)	(100,4)	-45%	(133,4)	-54%	-25%	(462,0)	-51%	(517,7)	-57%	-11%
Lucro Bruto	122,5	55%	112,5	46%	9%	436,3	49%	391,7	43%	11%
Despesas G&A	(28,9)	-13%	(34,8)	-14%	-17%	(112,3)	-13%	(122,9)	-14%	-9%
Outras Despesas Operacionais, Líquidas	(23,3)	-10%	(9,6)	-4%	143%	(60,6)	-7%	0,1	0%	
Resultado Operacional	70,4	32%	68,1	28%	3%	263,5	29%	268,9	30%	-2%
Resultado Financeiro, Líquido	(15,2)	-7%	(10,0)	-4%	51%	(48,1)	-5%	(22,2)	-2%	116%
Lucro Antes de Impostos	55,2	25%	58,0	24%	-5%	215,3	24%	246,6	27%	-13%
IR /CSLL	(8,5)	-4%	(7,9)	-3%	7%	(31,2)	-3%	(25,9)	-3%	21%
Lucro Líquido	46,7	21%	50,2	20%	-7%	184,2	20%	220,8	24%	-17%
EBITDA Ajustado	80,1	36%	79,5	32%	1%	305,6	34%	287,0	32%	6%

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO



CATARINA FASHION OUTLET - SÃO ROQUE



SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$ milhões)	31/12/2012	30/9/2012	Dez/12 vs Set/12
Caixa e Equivalentes de Caixa	586,6	573,6	2%
Contas a Receber	561,2	596,0	-6%
Imóveis a Comercializar	332,6	297,8	12%
Outros	76,9	63,8	21%
Ativo Circulante	1.557,3	1.531,1	2%
Contas a Receber	137,2	137,6	0%
Imóveis a Comercializar	278,1	298,4	-7%
Créditos Diversos	52,8	47,1	12%
Intangível	181,9	181,9	0%
Imobilizado	206,5	163,4	26%
Propriedades para Investimentos	852,6	760,1	12%
Ativo Não Circulante	1.709,0	1.588,4	8%
Ativo Total	3.266,4	3.119,5	5%
Fornecedores	69,8	69,3	1%
Empréstimos e Financiamentos / Debêntures	132,0	115,5	14%
Credores por Imóveis Compromissados	6,7	13,4	-50%
Adiantamento de Clientes	81,9	99,0	-17%
Débitos Diversos	133,8	90,8	47%
Passivo Circulante	424,1	388,1	9%
Empréstimos e Financiamentos / Debêntures	1.523,5	1.418,0	7%
Débitos Diversos	20,4	21,9	-7%
Passivo Não Circulante	1.543,8	1.439,9	7%
Capital Social	716,2	715,2	0%
Ações em Tesouraria	(0,5)	(0,5)	0%
Reserva de Lucro	546,2	542,3	1%
Reservas de Capital	8,4	7,6	11%
Ajuste de Avaliação Patrimonial	14,8	14,0	6%
Patrimônio Líquido dos não Controladores	13,2	12,8	3%
Patrimônio líquido	1.298,4	1.291,5	1%
Passivo Total	3.266,4	3.119,5	5%

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da JHSF Participações S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da JHSF Participações S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 3.1. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada, do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações

financeiras tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório sem modificações, datado de 26 de março de 2012.

São Paulo, 27 de março de 2013

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Giuseppe Masi
Contador CRC 1SP176273/O-7

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**DECLARAÇÃO**

Os Diretores da JHSF Participações S.A., que abaixo subscrevem, declaram, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 480, de 7 de dezembro de 2009, que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2012; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 27 de Março de 2013 por KPMG Auditores Independentes., auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2012.

São Paulo, 27 de março de 2013.

José Auriemo Neto – Diretor Presidente

Eduardo S. Camara – Diretor Vice Presidente e Diretor de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO

Os Diretores da JHSF Participações S.A., que abaixo subscrevem, declaram, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 480, de 7 de dezembro de 2009, que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2012; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 27 de Março de 2013 por KPMG Auditores Independentes., auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2012.

São Paulo, 27 de março de 2013.

José Auriemo Neto – Diretor Presidente

Eduardo S. Camara – Diretor Vice Presidente e Diretor de Relações com Investidores