

# **Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado) em 31 de dezembro de 2012 e 2011**

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## **1. Contexto operacional**

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

## 2. Estrutura societária

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

Atividade de negócio / Sociedades controladas	Participação - %			
	12-2012		12-2011	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
<b>Incorporações imobiliárias</b>				
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	-	-
<b>Participação - %</b>				
Atividade de negócio / Sociedades controladas	12-2012		12-2011	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
<b>Shoppings centers</b>				
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
<b>Hotéis</b>				
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
<b>Prestação de serviços e outros negócios</b>				
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.

### **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.

### **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

(incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;

\* os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas e do ajuste a valor presente, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;

\* o custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;

\* os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Adicionalmente, na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas, para os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos imobiliários (parcela dos recursos captados através de empréstimos e financiamentos e emissão de debêntures pela controladora) também é dado o mesmo tratamento. Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários.

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

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros pré-fixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

## **a.2. Despesas Comerciais**

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de despesas comerciais (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime

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

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

**b. Prestação de serviços, locações e venda de mercadorias**

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

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

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

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

**c. Ativos, circulante e não circulante**

**c.1. Caixas e Equivalentes de Caixas**

Incluem numerários em espécie, depósitos bancários disponíveis (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

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.

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 stands 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 stands 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



valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou no valor de mercado, todos descontados a valor presente.

Não houve registro de perdas decorrente de redução de valor recuperável dos ativos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011.

**e. Passivos, circulante e não circulante**

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

**e.1. Empréstimos e Financiamentos e Debêntures**

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

**e.2. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes**

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

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias e propriedades a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes (permuta). A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos).

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na Nota 4.a.1, são controlados no passivo – adiantamento de clientes.

Os adiantamentos recebidos relacionados às cessões de direitos de uso são reconhecidos conforme a prática contábil descrita na Nota nº 4.b.

**f. Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

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

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

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

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

#### **g. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro**

##### **Impostos e contribuições correntes:**

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% sobre a parcela excedente a R\$240/ano para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. O PIS e a COFINS são calculados às alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, com direito a créditos específicos calculados às mesmas alíquotas.

A legislação fiscal permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

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

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

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

##### **Impostos e contribuições diferidos:**

Para as sociedades e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias (Nota nº 18). O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos passivos são

reconhecidos no curto e longo prazo e são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na Nota nº 4.a.1, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

**h. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais**

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

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

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

**i. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as normas IFRS e as normas CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de forma contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

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

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

**j. Informações por Segmento**

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

**k. Demonstrações dos fluxos de caixa**

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

**l. Demonstrações do valor adicionado**

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

**m. Instrumentos financeiros**

**Classificação e mensuração**

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

A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Os títulos e valores mobiliários registrados no ativo circulante e no ativo não circulante classificados na categoria de mantidos até o vencimento, são demonstrados pelo valor aplicado, acrescido das remunerações contratadas e reconhecidas pró-rata até a data das demonstrações financeiras, não excedendo o seu valor justo.

**Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado**

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

**Empréstimos e recebíveis**

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

Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

#### **Ativos financeiros mantidos até o vencimento**

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

#### **Valor justo (fair value)**

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

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

#### **n. Provisão para garantia**

A Companhia oferece garantia para seus clientes. As garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens de construção e são prestadas por período de 5 (cinco) anos após a conclusão da obra. A Companhia

repassa estes compromissos a seus fornecedores de bens e serviços de construção, portanto diluindo a exposição de fluxo de caixa.

**o. Base para conversão das demonstrações financeiras de controladas sediadas no exterior**

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

**p. Lucro por ação**

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do 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

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

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.



## 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
	<b>369.783</b>	<b>228.334</b>	<b>506.928</b>	<b>561.076</b>
<b>Circulante</b>	<b>369.783</b>	<b>228.334</b>	<b>506.928</b>	<b>561.076</b>

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
	<b>79.675</b>	<b>49.089</b>	<b>79.675</b>	<b>49.089</b>
<b>Circulante</b>	<b>79.675</b>	<b>39.545</b>	<b>79.675</b>	<b>39.545</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>9.544</b>	<b>-</b>	<b>9.544</b>

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

- (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
<b>Promitentes compradores de imóveis (a)</b>	-	-	<b>644.207</b>	<b>523.749</b>
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)
<b>Total</b>	<b>28.881</b>	<b>34.469</b>	<b>698.363</b>	<b>578.880</b>
<b>Circulante</b>	<b>4.708</b>	<b>1.508</b>	<b>561.173</b>	<b>403.947</b>
<b>Não circulante</b>	<b>24.173</b>	<b>32.961</b>	<b>137.190</b>	<b>174.933</b>

- (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

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:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2012</b>	<b>12-2011</b>
Receita de vendas a receber	971.461	1.092.134
<b>Circulante</b>	<b>704.248</b>	<b>733.764</b>
<b>Não circulante</b>	<b>267.213</b>	<b>358.370</b>

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:

<b>Aging list</b>	<b>12-2012</b>
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
<b>Total Vencidos</b>	<b>22.296</b>
À vencer até 360 dias	681.952
À vencer acima 360 dias	267.213
<b>Total À Vencer</b>	<b>949.165</b>
<b>TOTAL</b>	<b>971.461</b>

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

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:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2012</b>	<b>12-2011</b>
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
<b>Total</b>	<b>610.749</b>	<b>431.393</b>
<b>Circulante</b>	<b>332.641</b>	<b>221.919</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>278.108</b>	<b>209.474</b>

- a) Refere-se ao estoque de terrenos rurais e urbanos adquiridos para desenvolvimento de futuros empreendimentos residenciais e comerciais. Nos contratos e escrituras de aquisição de alguns destes terrenos, existem cláusulas para permutas físicas com unidades dos futuros empreendimentos as quais estão apresentadas pelo seu valor justo, conforme Orientação OCPC 01;
- b) Refere-se ao custo do terreno, materiais e serviços aplicados nas unidades imobiliárias e custo financeiro diretamente relacionado aos empreendimentos que encontram-se em fase de construção.

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

## 10. Partes relacionadas

### 10.1. Operações de empréstimos e créditos

Na controladora, os saldos a receber e a pagar representam adiantamentos para futuro aumento de capitais e operações de empréstimos em forma de mútuo com prazos indeterminados, celebrados entre a Companhia e suas controladas, tendo por objetivo suprir recursos para a manutenção das atividades operacionais, sendo

que estas operações não possuem remuneração conforme acordado entre as partes. No consolidado, os saldos a receber e a pagar representam operações junto a pessoas físicas, conforme características descritas abaixo. Em 31 de dezembro de 2012 e 2011, os saldos ativos e passivos com partes relacionadas estão assim apresentados:

**Ativo:**

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

(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:**

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

(\*) 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:

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

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

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:

	<b>Consolidado</b>	
<b>Acionistas e administradores</b>	<b>12-2012</b>	<b>12-2011</b>
Contas a receber	11.083	9.945

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

## 11. Investimentos

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

- (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.

## 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.	99,99	-	-	10	-	-	-	-	-	-	(315)	-	(305)
JHSF USA INC.	100,00	-	-	60	-	-	-	-	-	-	(2)	-	59
JHSF NY INC.	100,00	-	-	5.928	-	-	-	260	-	-	(195)	-	5.994
		<b>1.177.462</b>	<b>(2.266)</b>	<b>6.008</b>	<b>159.619</b>	<b>(1.455)</b>	<b>(56.786)</b>	<b>9.445</b>	<b>(82.069)</b>	<b>(80.999)</b>	<b>270.522</b>	<b>14</b>	<b>1.399.508</b>

## Movimentações de 2011

<b>Sociedade investida</b>	<b>% - Part.</b>	<b>Saldos em 31/12/2010</b>	<b>P.L. (Passivo a descoberto) em 31/12/2010</b>	<b>Aumento de Capital</b>	<b>Redução de Capital</b>	<b>Dividendos Exerc. 2010</b>	<b>Ajustes de conversão</b>	<b>Equivalência</b>	<b>P.L. (Passivo a descoberto) em 31/12/2011</b>	<b>Saldos em 31/12/2011</b>
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)	-
<b>Total</b>		<b>813.615</b>	<b>(11.396)</b>	<b>189.568</b>	<b>(8.126)</b>	<b>(93.668)</b>	<b>9.861</b>	<b>275.339</b>	<b>(2.266)</b>	<b>1.177.462</b>

## 11.2.2. Informações financeiras sumarizadas

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



## 12-2012

<b>Empresa</b>	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b>Receita Bruta</b>	<b>Resultado do Exercício</b>
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

## 12-2011

<b>Empresa</b>	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Receita Bruta</b>	<b>Resultado do Exercício</b>
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 Estacionamento 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

## 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 Histórico	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
<b>Total</b>	<u>4.477</u>	<u>3.565</u>	<u>(2.567)</u>	<u>(1.103)</u>	<u>4.372</u>	

**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
<b>Total</b>	<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 Uruguay 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.

### 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.

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
<b>Total</b>	<b>2.953.552</b>	<b>2.585.403</b>	<b>2.544.375</b>	<b>2.266.652</b>

(\*) 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.

## 14. Intangível

Descrição	Consolidado	
	12-2012	12-2011
Ágio na aquisição de investimentos (a)	160.329	160.329
<b>Outros Intangíveis</b>		
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)
	<b>21.565</b>	<b>20.845</b>
	<b>181.894</b>	<b>181.174</b>

Movimentação de Outros Intangíveis 12-2012							
Item	Custo Histórico	Depreciação Acumulada	Saldo 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
	<b>24.519</b>	<b>(3.675)</b>	<b>20.845</b>	<b>2.567</b>	<b>(1.955)</b>	<b>109</b>	<b>21.565</b>

- (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.

#### 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
<b>Total Controladora</b>	<b>149.485</b>	<b>149.485</b>
Hotel Marco Internacional S.A. (c)	10.844	10.844
<b>Total Consolidado</b>	<b>160.329</b>	<b>160.329</b>

- (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.



## 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	-
			<b>172.499</b>	<b>56.704</b>	<b>750.253</b>	<b>389.164</b>
<b>Circulante</b>			<b>24.901</b>	<b>43.438</b>	<b>50.439</b>	<b>178.335</b>
<b>Não Circulante</b>			<b>147.598</b>	<b>13.266</b>	<b>699.814</b>	<b>210.829</b>

- (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	-
	<b>147.598</b>	<b>13.266</b>	<b>699.814</b>	<b>210.829</b>

## 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)
			<b>905.210</b>	<b>639.370</b>	<b>905.210</b>	<b>639.370</b>
<b>Circulante</b>			<b>81.545</b>	<b>21.928</b>	<b>81.545</b>	<b>21.928</b>
<b>Não Circulante</b>			<b>823.665</b>	<b>617.442</b>	<b>823.665</b>	<b>617.442</b>

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

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

<b>Ano</b>	<b>12-2012</b>	<b>12-2011</b>
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	-
	<b>836.251</b>	<b>627.721</b>
<b>Custo</b>	<b>(12.586)</b>	<b>(10.279)</b>
<b>Total</b>	<b>823.665</b>	<b>617.442</b>

### **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.

### **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.

## 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
	<b>1.808</b>	<b>1.532</b>	<b>38.688</b>	<b>31.641</b>
<b>Circulante</b>	<b>1.808</b>	<b>1.532</b>	<b>35.975</b>	<b>28.496</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.713</b>	<b>3.145</b>

(\*) 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
	<b>2.713</b>

## 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
	<b>17.852</b>	<b>166</b>	<b>26.145</b>	<b>17.880</b>
<b>Circulante</b>	<b>9.114</b>	<b>166</b>	<b>17.406</b>	<b>17.763</b>
<b>Não circulante</b>	<b>8.738</b>	<b>-</b>	<b>8.738</b>	<b>117</b>

- (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:

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:

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Prejuízo Fiscal em 31/12/2011	129.198	190.974
Movimentação em 2012	79.875	93.114
Prejuízo Fiscal em 31/12/2012	<b>209.073</b>	<b>284.088</b>

### 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:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2012</b>	<b>12-2011</b>	<b>12-2012</b>	<b>12-2011</b>
<i>Resultado antes do IRPJ e CSLL</i>	179.371	215.153	215.325	246.625
<i>Resultado de participações societárias</i>	(270.522)	(275.339)	(1.775)	(1.492)
<i>Outras Adições / Exclusões</i>	10.457	-	(195.051)	(239.523)
<i>Base de cálculo do Lucro Real</i>	(80.693)	(60.186)	18.498	5.610
<i>Alíquota aplicável</i>	34%	34%	34%	34%
<b><i>Débito fiscal apurado pelo Lucro Real</i></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6.265)</b>	<b>(1.907)</b>
<i>Base de cálculo do RET</i>	-	-	288.636	466.481
<i>Alíquota aplicável</i>	2,87%	2,87%	2,87%	2,87%
<b><i>Débito fiscal apurado pelo RET</i></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(8.284)</b>	<b>(13.388)</b>
<i>Base do Lucro Presumido</i>	-	-	44.621	29.628
<i>Alíquota aplicável</i>	34%	34%	34%	34%
<b><i>Débito fiscal apurado pelo Lucro Presumido</i></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(15.171)</b>	<b>(10.074)</b>
<b><i>Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos</i></b>	<b>(455)</b>	<b>(26)</b>	<b>(1.441)</b>	<b>(487)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>(455)</b>	<b>(26)</b>	<b>(31.162)</b>	<b>(25.856)</b>

## 19. Credores por imóveis compromissados

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2012</b>	<b>12-2011</b>
Projeto Salvador (a)	-	32.255
Projeto Manaus (b)	6.652	21.017
	<b>6.652</b>	<b>53.272</b>
<b>Circulante</b>	<b>6.652</b>	<b>53.272</b>

- (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:



	<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2012</b>	<b>12-2011</b>
<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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2012</b>	<b>12-2011</b>
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
	<b>81.891</b>	<b>111.196</b>

- (a) Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber registrados contabilmente conforme a prática descrita na Nota nº 4.a.1 e as permutas físicas atualizadas a valor justo estão registrados como adiantamento de clientes, do montante total, R\$3.954 refere-se a valores recebidos através de permutas físicas;
- (b) Refere-se aos valores já recebidos a título de cessão de direito de uso de lojas de shoppings em operação, os quais são apropriados ao resultado em função dos prazos dos contratos de locação junto aos lojistas;
- (c) Refere-se aos valores já recebidos a título de cessão de direito de uso de lojas de shoppings em desenvolvimento, os quais serão apropriados ao resultado em função dos prazos dos contratos de locação junto aos lojistas a partir da inauguração e efetivo funcionamento dos empreendimentos.

## 22. Provisão para demandas judiciais

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2012</b>	<b>12-2011</b>
Trabalhistas e tributárias (a)	7.699	7.195
Cíveis	1.200	152
	<b>8.899</b>	<b>7.347</b>

- (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:

	<b>Consolidado</b>		
	Trabalhistas e tributárias	Cíveis	Total
<b>SalDOS em 31 de dezembro de 2011</b>	<b>7.195</b>	<b>152</b>	<b>7.347</b>
Provisão constituída 2012	504	1.048	1.552
<b>SalDOS em 31 de dezembro de 2012</b>	<b>7.699</b>	<b>1.200</b>	<b>8.899</b>

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

## 23. Adiantamento para futuro aumento de capital

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

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 Estacionamento 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	-
	<b>362.464</b>	<b>262.011</b>

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

## 24. Patrimônio líquido

### Capital social

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

### **Ações em tesouraria**

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

### **Reservas de Capital**

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

### **Reservas de lucro**

A reserva legal é constituída mediante a apropriação de 5% do lucro líquido do exercício.

A reserva para retenção de lucro corresponde ao lucro remanescente, após a destinação 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
<b>Total</b>		<b>13.198</b>	<b>12.060</b>

### Composição do resultado

	%	Consolidado	
		12-2012	12-2011
Hotéis Fasano & Resorts	40	1.375	1.772
Outros	-	(5)	-
<b>Total</b>		<b>1.370</b>	<b>1.772</b>

### 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)
<b>Lucro líquido a disposição da Assembléia</b>	<b>169.970</b>	<b>204.371</b>
<b>Dividendo mínimo obrigatório 25%</b>	<b>42.493</b>	<b>51.093</b>
<b>Propostas da administração</b>		
Dividendos adicionais propostos	37.507	28.907
	<b>37.507</b>	<b>28.907</b>
<b>Total de dividendos propostos</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
<b>Retenção de lucros propostos</b>	<b>89.971</b>	<b>124.371</b>

### Dividendos por ação

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

## 25. Lucro bruto operacional

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2012</b>	<b>12-2011</b>
<b>Receita bruta operacional</b>		
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
	<b>948.889</b>	<b>955.535</b>
Deduções da receita bruta	(50.509)	(46.099)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>898.380</b>	<b>909.436</b>
<b>Custo das vendas e serviços realizados</b>		
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)
	<b>(462.031)</b>	<b>(517.738)</b>
<b>Lucro bruto operacional</b>	<b>436.349</b>	<b>391.698</b>

## 26. Despesas gerais e administrativas

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2012</b>	<b>12-2011</b>	<b>12-2012</b>	<b>12-2011</b>
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)
	<b>(28.994)</b>	<b>(25.721)</b>	<b>(71.784)</b>	<b>(63.458)</b>

## 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)
	<b>(516)</b>	<b>(915)</b>	<b>(42.308)</b>	<b>(59.425)</b>

## 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)
	<b>(6.998)</b>	<b>19.697</b>	<b>(60.574)</b>	<b>(1.435)</b>

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

## 29. Resultado financeiro líquido

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2012	12-2011	12-2012	12-2011
<b>Receitas Financeiras</b>				
Receitas de Aplicações Financeiras	49.257	43.707	61.164	79.484
Outras receitas financeiras	4.633	4.060	12.430	22.216
	<b>53.890</b>	<b>47.767</b>	<b>73.593</b>	<b>101.700</b>
<b>Despesas Financeiras</b>				
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)
	<b>(108.533)</b>	<b>(101.014)</b>	<b>(121.726)</b>	<b>(123.947)</b>
<b>Resultado Financeiro líquido</b>	<b>(54.643)</b>	<b>(53.247)</b>	<b>(48.133)</b>	<b>(22.247)</b>

## 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
<b>Ativos</b>								
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
<b>Total dos instrumentos ativos</b>	<b>29.081</b>	<b>448.583</b>	<b>-</b>	<b>477.664</b>	<b>34.671</b>	<b>275.916</b>	<b>-</b>	<b>310.587</b>
<b>Passivos</b>								
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
<b>Total dos instrumentos passivos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.079.608</b>	<b>1.079.608</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>698.207</b>	<b>698.207</b>



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
<b>Ativos</b>								
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
<b>Total dos instrumentos ativos</b>	<b>700.863</b>	<b>557.842</b>	<b>-</b>	<b>1.258.705</b>	<b>582.980</b>	<b>594.072</b>	<b>-</b>	<b>1.177.052</b>
<b>Passivos</b>								
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
<b>Total dos instrumentos passivos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.780.708</b>	<b>1.780.708</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.140.153</b>	<b>1.140.153</b>

## (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.

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.

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

### **(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,

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

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.

<b>Operação</b>	<b>Risco</b>	<b>Cenário Provável</b>	<b>Cenário 2</b>	<b>Cenário 3</b>
<i>Aplicações financeiras</i>	<i>CDI</i>	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>	<i>IGPM</i>	4,90%	3,68%	2,45%
<i>Posição em 31/12/2012 = R\$ 79.675 *</i>		3.904	2.932	1.952
<b>Totais</b>		<b>38.571</b>	<b>28.944</b>	<b>19.310</b>

\*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.

<b>Operação</b>	<b>Risco</b>	<b>Cenário Provável</b>	<b>Cenário 2</b>	<b>Cenário 3</b>
<i>Debêntures – taxa sujeita a variação</i>	<i>CDI</i>	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>	<i>IPCA</i>	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>	<i>TJLP</i>	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>	<i>CDI</i>	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>	<i>TR</i>	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>	<i>LIBOR</i>	0,80%	1,00%	1,20%
<i>Posição em 31/12/2012 = R\$ 42.199 **</i>		338	422	506
<b>Totais</b>		<b>99.502</b>	<b>124.394</b>	<b>149.283</b>

\*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

dezembro de 2012, foi definido o cenário provável para o ano de 2013 e a partir deste calculadas variações de 25% e 50%.

<b>Operação</b>	<b>Risco</b>	<b>Cenário Provável</b>	<b>Cenário 2</b>	<b>Cenário 3</b>
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.

<b>Operação</b>	<b>Risco</b>	<b>Cenário Provável</b>	<b>Cenário 2</b>	<b>Cenário 3</b>
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:

- 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.

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

\*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:

<b>Modalidade em R\$</b>	<b>Valor Segurado</b>
Responsabilidade Civil Geral	116.322
Riscos de Engenharia	911.119
Riscos Nomeados	1.610.214
Riscos Diversos	8.338
<b>Modalidade em US\$</b>	<b>Valor Segurado</b>
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:

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	<b>3.836.661</b>	<b>(1.357.886)</b>	<b>5.194.547</b>

### 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:



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

	<b>Data</b>	<b>Ações emitidas</b>	<b>Ações em tesouraria</b>	<b>Ações totais com os acionistas</b>
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
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2012</b>		<b>430.550.735</b>	<b>155.500</b>	<b>430.395.235</b>

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

	<b>Data</b>	<b>Ações emitidas</b>	<b>Ações em tesouraria</b>	<b>Ações totais com os acionistas</b>
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
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2011</b>		<b>428.762.581</b>	<b>155.500</b>	<b>428.607.081</b>

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

	<b>Controladora</b>	
	<b>12-2012</b>	<b>12-2011</b>
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.

## 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:

	<i>Incorporações</i>		<i>Shoppings e Locações Comerciais</i>		<i>Hotéis</i>		<i>Outros negócios</i>		<i>Totais</i>	
	12-2012	12-2011	12-2012	12-2011	12-2012	12-2011	12-2012	12-2011	12-2012	12-2011
<i>Receita operacional bruta</i>	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)
<i>Receita operacional líquida</i>	751.234	799.659	73.209	51.069	40.563	36.249	33.373	22.459	898.380	909.436
<i>Custos operacionais</i>	(387.522)	(447.341)	(28.899)	(32.157)	(28.681)	(27.526)	(16.930)	(10.714)	(462.032)	(517.738)
<i>Lucro bruto</i>	363.712	352.318	44.310	18.912	11.882	8.723	16.443	11.745	436.347	391.698
<i>Receitas e (despesas) operacionais</i>	(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)	(7.248)	(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
<i>Lucro (Prejuízo) operacional</i>	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
<i>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</i>	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)
<i>Lucro líquido do período</i>	<b>247.181</b>	<b>280.275</b>	<b>21.296</b>	<b>(4.893)</b>	<b>4.667</b>	<b>3.424</b>	<b>(88.982)</b>	<b>(58.037)</b>	<b>184.163</b>	<b>220.769</b>
<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
<i>Ativo do segmento</i>	<b>1.867.099</b>	<b>1.588.738</b>	<b>667.534</b>	<b>427.696</b>	<b>42.296</b>	<b>40.604</b>	<b>689.422</b>	<b>488.350</b>	<b>3.266.354</b>	<b>2.545.388</b>
<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
<i>Passivo do segmento</i>	<b>657.944</b>	<b>496.985</b>	<b>161.787</b>	<b>121.067</b>	<b>6.603</b>	<b>9.125</b>	<b>1.141.636</b>	<b>750.187</b>	<b>1.967.972</b>	<b>1.377.365</b>

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

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:

	<b>12-2012</b>	<b>12-2011</b>
<b>Patrimônio Líquido controladora</b>	<b>1.299.897</b>	<b>1.174.553</b>
<b>Ajustes decorrentes da adoção inicial IFRS</b>		
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	-
<b>Total dos ajustes</b>	<b>(14.713)</b>	<b>(18.589)</b>
<b>Patrimônio Líquido dos controladores consolidado ajustado</b>	<b>1.285.184</b>	<b>1.155.963</b>
<b>Patrimônio Líquido dos não controladores consolidado</b>	<b>13.198</b>	<b>12.060</b>
<b>Total do Patrimônio Líquido consolidado ajustado</b>	<b>1.298.382</b>	<b>1.168.023</b>

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