

# **Notas explicativas às demonstrações financeiras (controladora e consolidado) em 31 de dezembro de 2013 e 2012**

(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 3 Continental Tower - 26º 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 às atividades de incorporação, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais, à construção e exploração de shoppings centers, compra e venda de mercadorias, à locação de imóveis comerciais próprios, à prestação de serviços de administração, gestão de contratos e outros correlatos, à 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 coligadas, segregadas por atividade de negócio:

Atividade de negócio / Sociedades controladas	12-2013		12-2012	
	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	-	100,00	-
JHSF NY, Inc.	100,00	-	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
Canarias Administradora de Bens Ltda.	-	99,00	-	99,00
Kansas Administradora de Bens Ltda.	-	99,99	-	99,99
815 Fifth Avenue LLC	-	100,00	-	100,00
Columbia Empreendimentos e Incorporações Ltda.	-	100,00	-	100,00
Ferrara Incorporações Ltda.	-	100,00	-	100,00
Chakras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	100,00	-	100,00
Infinitum Incorporações Ltda.	100,00	-	-	-
<b>Participação - %</b>				
Atividade de negócio / Sociedades controladas	12-2013		12-2012	
	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
Shopping Vila Madalena Ltda. (***)	-	100,00	-	-
<b>Hotéis</b>				
Hotéis Fasano & Resorts S.A. (**)	78,76	-	60,00	-
Hotel Marco Internacional S.A. (**)	13,90	67,81	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	-	99,99	-
Sustenta Telecomunicações Ltda.	99,99	-	99,99	-
Valentino Brazil – Comércio de Artigos de Luxo Ltda. (****)	-	20,00	-	20,00
Soberana Administradora de Condomínios S.A.	-	100,00	-	100,00
JHSF Gestão de Investimentos Ltda.	99,99	-	-	-

(\*) Empresas em fase pré-operacional.

(\*\*) Em 28/02/2013 a Companhia adquiriu 4.607.445 ações de acionistas não controladores, passando a deter participação de 78,76% do Hotel Fasano & Resorts S.A. O Hotel Fasano & Resorts S.A possui

participação direta no Hotel Marco Internacional S.A de 86,10% efetivando uma participação indireta de 67,81%.

(\*\*\*) No período findo em 31 de março de 2013 a Companhia constituiu a empresa Shopping Vila Madalena Ltda. para atuar no segmento de Shoppings Centers.

(\*\*\*\*) A coligada Valentino Brazil – Comércio de Artigos de Luxo Ltda não está sendo consolidada, estando registrada pelo Método da Equivalência Patrimonial.

### **3. Base de elaboração e apresentação das informações contábeis individuais e consolidadas**

#### **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

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 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 em função da avaliação dos investimentos em participações societárias pelo método de equivalência patrimonial, enquanto que 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 36.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração em 25 de março de 2014.

#### **3.2. Base de apresentação**

As demonstrações financeiras 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 a moeda funcional é o dólar e convertida para Real conforme descrito na nota 4.o. As informações contábeis são apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios emanados pela legislação societária brasileira e Deliberação CVM nº. 698/12 (CPC nº. 36 R3/ IFRS 10).

Nessas demonstrações são eliminadas as rubricas contábeis que representem operações entre companhias do Grupo assim como é realizada a reclassificação das parcelas do goodwill sendo destacada a participação do não controlador.

## **4. Principais práticas contábeis**

As políticas contábeis descritas a seguir têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios.

### **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 pelo 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. Adicionalmente, 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. Esse percentual é aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, determinando o montante das receitas a serem reconhecidas;

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

\* os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos, 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 e refletidos integralmente no resultado por ocasião da venda das

unidades 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.

Para as unidades concluídas o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os montantes recebidos quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes no passivo.

Os ganhos financeiros sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, obedecendo ao regime de competência.

Vendas de mercadorias (varejo) – são reconhecidas mediante faturamento e entrega efetiva da mercadoria.

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

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas no resultado, como despesas comerciais respeitando o regime de competência. Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção de estande de vendas e do apartamento modelo, acrescidos dos valores de aquisição das mobílias e decoração, são registrados no 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 prazo de vida útil estimado. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida em despesas comerciais e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos.

As comissões sobre vendas, quando arcadas pela entidade de incorporação, são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado como despesas comerciais, observando-se os mesmos critérios descritos na Nota 4.a.1.

#### **b. Locações e prestação de serviços**

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

Locação - reconhecida de forma linear ao longo dos compromissos com os locatários. As cessões de direitos de uso a lojistas são reconhecidas na sua integridade em contra parte da obrigação reconhecida do passivo, mediante a

assinatura do contrato, sendo a receita apropriada ao resultado com a fruição do contrato.

Prestação de serviços - reconhecida quando da prestação.

**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, prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e sujeitos a um risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, classificadas na categoria “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”.

**c.2. Contas a Receber**

Decorrentes da venda de imóveis são apresentadas a valores presentes conforme os critérios da Nota nº 4.a.1. A perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (PCLD) é constituída por valor considerado suficiente para cobrir as perdas na realização dos créditos da operação, considerando a análise individual do cliente. Em relação à atividade de venda de imóveis, a PCLD foi minimizada, tendo-se em vista a garantia real das unidades vendidas, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos recebíveis dos clientes.

A PCLD constituída é oriunda das operações de locação em shopping centers e considerada suficiente pela Administração para cobrir perdas prováveis na realização das contas a receber, considerando o seguinte critério: provisão de 100% para os saldos de clientes com dívidas vencidas há mais de 365 dias e clientes vencidos há menos de 365 dias cuja negociação, não demonstre uma possibilidade real de quitação da dívida.

**c.3. Imóveis a Comercializar**

São demonstrados ao custo de aquisição de terrenos incluindo encargos financeiros elegíveis e gastos com a construção, não excedendo o seu valor líquido realizável. Os terrenos adquiridos por intermédio de permuta física são avaliados pelo valor justo no registro inicial, conforme OCPC1.

**c.4. Despesas Antecipadas**

As despesas com vendas a apropriar se referem a comissões pagas sendo registradas no resultado conforme critérios da Nota nº 4.a.1.

#### **c.5. Outros Ativos**

São apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e variações monetárias incorridas.

#### **c.6. Investimentos**

Os investimentos em sociedades controladas e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial conforme CPC-18 (R2).

#### **c.7. Imobilizado**

É registrado pelo custo histórico. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas médias mencionadas na Nota 12.

#### **c.8. Propriedades para investimentos – PPI's**

Representadas por terrenos, maquinários, instalações e edifícios em shopping centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou valorização do capital, conforme divulgado na nota 13.

As propriedades para investimento são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo os custos da transação. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo. As variações (ganhos ou perdas) resultantes de mudanças no valor justo de uma propriedade para investimento são reconhecidas no resultado, especificamente em conta destacada no grupo "Variação do valor justo de propriedades para investimento". Para os anos de 2013 e 2012, as avaliações foram efetuadas por especialistas independentes externos e para o ano de 2011 as avaliações foram feitas internamente, utilizando o modelo de fluxo de caixa descontado a taxas praticadas pelo mercado. Periodicamente, são feitas revisões para avaliar mudanças nos saldos reconhecidos.

#### **c.9. Ativos Intangíveis**

São mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e eventuais perdas do valor recuperável. Os ágios, que possuem como fundamento econômico a rentabilidade futura (sem prazos definidos) estão sujeitos a teste de avaliação do valor recuperável anualmente (Impairment).

#### **d. Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros**

Não foram observadas evidências de perda de valor econômico dos ativos, dispensando a constituição de perda estimada para não recuperabilidade destes.

Revisa-se anualmente o teste de redução ao valor recuperável, ou com maior frequência quando há indicação de não recuperabilidade. Os principais ativos não financeiros avaliados são: i) os imóveis a comercializar; ii) o imobilizado; iii) as

PPI's; e iv) o intangível, buscando identificar alterações nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que indiquem perda na geração de benefícios econômicos. Quando identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é reconhecida a perda estimada para adequação de ambos.

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

Não houve registro de perdas decorrente durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

**e. Passivos**

Demonstrados por valores conhecidos ou estimados, acrescidos, quando aplicável, dos encargos e variações monetárias ou cambiais.

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

Reconhecidos quando do recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Posteriormente apresentados pelo método do custo amortizado.

**e.2. Obrigações com parceiros em empreendimentos**

Registradas quando do recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação e ajustadas dos encargos financeiros e das baixas pela liquidação das obrigações.

**e.3. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes/cessão de direito de uso**

Obrigações reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais, somados os encargos financeiros e deduzidas as baixas pela liquidação.

Aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias e propriedades a construir são registradas pelo valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes (permuta). A mensuração do valor justo é definida em conexão com os compromissos contratuais, cuja apuração 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.

Os recebimentos por vendas de imóveis descritos na Nota 4.a.1, são controlados no passivo – adiantamento de clientes.

Os adiantamentos recebidos relacionados às cessões de direitos de uso referentes às operações de shopping centers, 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 a valor presente (AVP), levando em consideração os fluxos de caixa contratuais previstos.



Nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam-se recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, os quais devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices contratados não incluem o componente de juros. O registro e a reversão do AVP são realizados em contrapartida ao grupo de receitas de incorporação imobiliária.

Para outros ativos e passivos sujeitos ao AVP o registro e a reversão são alocados no resultado financeiro.

A taxa de desconto utilizada possui como fundamento 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 (IRPJ e CSLL)**

**Impostos e contribuições correntes PIS e COFINS:**

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 IRPJ e de 9% para a CSLL. 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 pelo regime de caixa.

Algumas controladas da Companhia optaram pelo lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do IRPJ é calculada a razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da CSLL 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 dos respectivos tributos. As alíquotas regulares de PIS e COFINS nestes casos são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

Determinados empreendimentos de controladas 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 (25,47% em 31 de dezembro de 2013 e 7,99% em 31 de dezembro de 2012) está inserida em estrutura de segregação patrimonial da incorporação, como facultado pela Lei nº 10.931/04.

**Impostos e contribuições diferidos:**

O IRPJ, a CSLL, o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no circulante e não circulante decorrentes da diferença dos critérios descritos na Nota nº 4.a.1 e o critério fiscal mencionado acima, bem como IRPJ e CSLL diferidos passivos provenientes do reconhecimento a valor justo das propriedades para investimento.

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

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os demais são apenas divulgados em nota explicativa;
- Passivos contingentes são provisionados quando for provável a saída de recurso para suas liquidações e possam ser mensurados confiavelmente. Os itens avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os 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 se questiona 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**

Estimativas e premissas elaboradas pela Administração são revistas continuamente. Revisões contábeis são reconhecidas no exercício em que forem revisadas.

As informações que possuem 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;
- Constituição de PCLD – Nota 4.c.2;
- Reconhecimento 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**

São apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para a alta administração responsável pela tomada das decisões estratégicas e operacionais da Companhia.

**k. Demonstrações dos fluxos de caixa – DFC**

As DFCs foram preparadas pelo método indireto e apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 641 de 2010, que aprovou o CPC 03 (R2).

**l. Demonstrações do valor adicionado - DVA**

As DVAs foram preparadas de acordo com Deliberação CVM nº 557 de 2008 que aprovou o CPC 09.

## **m. Instrumentos financeiros**

### **Classificação e mensuração**

Os ativos financeiros são classificados como: ativos financeiros mensurados ao valor justo (VJPR) por meio do resultado, empréstimos e recebíveis (ER) e ativos financeiros mantidos até o vencimento (MAV) ou disponível para venda (DPV).

A classificação depende da finalidade determinada no reconhecimento inicial.

Os títulos e valores mobiliários registrados no ativo circulante e no ativo não circulante classificados na categoria de MAV, 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 - VJPR**

Os ativos financeiros classificados como VJPR são mantidos para negociação ativa e frequente, sendo classificados como ativos circulantes. Os ganhos ou as perdas decorrentes das variações no valor justo são apresentados na demonstração do resultado em "resultado financeiro" nos exercícios em que ocorrem.

#### **Empréstimos e recebíveis – ER**

Incluem-se os empréstimos concedidos e os recebíveis que são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo, classificados como circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço. 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, contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

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

São itens que não podem ser classificados como ER, por serem cotados em um mercado ativo. Nesse caso, esses ativos são adquiridos com a intenção e capacidade financeira para sua manutenção até o vencimento, sendo avaliados pelo custo de aquisição, somados os rendimentos auferidos em contrapartida ao resultado do exercício.

#### **Ativos financeiros disponíveis para venda – DPV**

Correspondem a ativos financeiros não derivativos designados que não podem ser classificados nas categorias anteriores.

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

Instrumentos financeiros sem mercado ativo, são mensurados pelo valor justo por meio de técnicas de avaliação, incluindo o uso de operações recentes contratadas com terceiros, referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado.

#### **n. Provisão para garantia**

As garantias oferecidas aos clientes possuem características específicas de acordo com determinados itens de construção e são prestadas por período de 5 (cinco) anos. A Companhia repassa esses compromissos a seus fornecedores de bens e serviços de construção 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 utilizam como moeda funcional o Dólar dos Estados Unidos da América (US\$). As informações contábeis nessas controladas são convertidas para o Real na data do fechamento. As variações cambiais desses investimentos são reconhecidas diretamente no patrimônio líquido na conta de ajustes acumulados de conversão e serão reconhecidas no resultado quando da realização do investimento.

#### **p. Lucro por ação**

Calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas controladores e não controladores e a média ponderada das ações ordinárias e preferenciais em circulação. 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.

#### **q. Transações de pagamento baseado em ações - PBA**

O valor justo na data de outorga dos prêmios de PBA concedidos 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 que haja a expectativa de que as condições de serviço e 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 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.

**r. Representação das demonstrações financeiras**

A Administração da Companhia, durante o processo de revisão das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2013, adotou de acordo com o pronunciamento técnico CPC 28 (IAS 40), o método de valor justo de suas propriedades para investimento, para melhor refletir o seu negócio.

Como resultado desse processo, ajustes foram identificados e efetuados nas demonstrações financeiras a partir de 1º de janeiro de 2012, conforme requerido pelo pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erro. Assim, as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013 incluem, para fins de comparação, os valores referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e em 1º de janeiro de 2012.

As mudanças efetuadas que resultaram em ajustes estão resumidas a seguir:

Controladora			
	Divulgado em 31/12/2011	Ajuste	Reapresentado em 1/1/2012
Investimentos	1.326.947	525.721	1.852.668
Patrimônio líquido da controladora	1.174.553	525.721	1.700.274
Controladora			
	Divulgado em 31/12/2012	Ajuste	Reapresentado em 31/12/2012
Investimentos	1.548.992	623.882	2.172.874
Patrimônio líquido da controladora	1.299.897	623.882	1.923.779
Consolidado			
	Divulgado em 31/12/2011	Ajuste	Reapresentado em 1/1/2012
Propriedades para investimento	503.856	1.019.367	1.523.223
Intangível	181.174	(147.060)	34.114
Impostos diferidos	18.055	346.585	364.640
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	1.019.367	1.019.367
IR e CS correntes e diferidos	(25.856)	(346.585)	(372.441)
Patrimônio líquido consolidado	1.168.023	525.722	1.693.745
Consolidado			
	Divulgado em 31/12/2012	Ajuste	Reapresentado em 31/12/2012
Propriedades para investimento	852.574	1.180.921	2.033.495
Imobilizado	206.477	(21.884)	184.593
Intangível	181.894	(147.060)	34.834
Impostos diferidos	37.748	388.095	425.843
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	122.088	122.088
IR e CS correntes e diferidos	(31.162)	(41.510)	(72.671)
Patrimônio líquido consolidado	1.298.382	623.882	1.922.264

## 5. Novos IFRS e Interpretações do IFRIC

Em 2012 o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu, dentre outros, os seguintes pronunciamentos que afetam a Companhia:

- CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto.
- CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto

A aplicação desses CPCs passou a ser requerida a partir de 1º de janeiro de 2013, determinando que empreendimentos controlados em conjunto sejam registrados nas demonstrações financeiras da Companhia através do método de equivalência patrimonial (MEP).

Conforme divulgado nas demonstrações anuais de 2012, nota explicativa 2, consolidava-se proporcionalmente a entidade Valentino Brazil – Comércio de Artigos de Luxo Ltda., a partir do primeiro trimestre de 2013 deixou-se de consolidar esta entidade, passando então à aplicação do MEP.

O impacto nas demonstrações de 2012 não é relevante para reapresentação, dessa forma as demonstrações comparativas estão apresentadas igualmente a publicação ocorrida em 27 de março de 2013. A Valentino Brazil – Comércio de Artigos de Luxo Ltda. passou a integrar o resultado da Companhia a partir do terceiro trimestre de 2012, não gerando impactos na apresentação comparativa das demais demonstrações. Abaixo demonstramos resumidamente o impacto no balanço de 31 de dezembro de 2012 com a alteração da norma:

	Consolidado			
	Apresentado	Ajuste Valentino	% Ajuste	Ajustado
	12-2012	12-2012	12-2012	12-2012
Ativo circulante	1.557.346	(1.370)	-0,09%	1.555.976
Ativo não circulante	1.709.008	2.602	0,15%	1.711.610
<b>Total ativo</b>	<b>3.266.354</b>	<b>1.232</b>	<b>0,04%</b>	<b>3.267.586</b>
Passivo circulante	424.143	(925)	-0,22%	423.218
Passivo não circulante	1.543.829	-	0,00%	1.543.829
<b>Total passivo</b>	<b>1.967.972</b>	<b>(925)</b>	<b>-0,05%</b>	<b>1.967.047</b>

### 3.1. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações aplicáveis para exercícios sociais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2014 e 2015

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

O IFRS 9 (2009) introduz novos requerimentos para classificação e mensuração de ativos financeiros. Sob o 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. O IFRS 9 (2010) introduz modificações adicionais em relação a 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 recuperável (impairment) 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 algum impacto nos ativos financeiros do Grupo, mas nenhum impacto nos passivos financeiros do Grupo. O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ainda não emitiu pronunciamento contábil ou alteração nos pronunciamentos vigentes correspondentes a esta norma.

## 6. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, o caixa e equivalentes de caixa são compostos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012
Caixa e Bancos	98	885	18.419	28.761
Aplicações financeiras	417.918	368.898	511.461	478.167
	<b>418.016</b>	<b>369.783</b>	<b>529.880</b>	<b>506.928</b>

O Grupo mantém aplicações financeiras de liquidez imediata em títulos de renda fixa com instituições financeiras de primeira linha. As aplicações financeiras referem-se, substancialmente, a CDBs e são remuneradas pela taxa média de 101% do CDI. Em 31 de dezembro de 2013 as aplicações não estavam sujeitas à penalização por resgate antecipado, tal como sofriam uma variação insignificante de perda de valor de mercado.

## 7. Títulos e valores mobiliários – TVM's

Os TVM's correspondem a aplicações em fundo de investimento imobiliário e estão classificados na categoria de VJPR, com exceção ao Fundo de Investimento JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista que está classificado como DPV e mensurado a valor de mercado (custo original R\$ 30.000 / perda na marcação a mercado de R\$ 5.397).

	Consolidado	
	12-2013	12-2012
<b>Fundos de Investimento Imobiliário</b>		
CSHG JHSF Prime Offices	40.516	53.475
JHSF Catarina Corporate - FII	11.897	16.200
JHSF Catarina Corporate Berlim	4.000	10.000
JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista	24.603	-
	<b>81.016</b>	<b>79.675</b>

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\$ 6.278 (Nota 18).



## 8. Contas a receber

O saldo de contas a receber é composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012
Unidades concluídas	-	-	623.439	254.173
Unidades em construção	-	-	108.188	402.312
<b>Promitentes compradores de imóveis (a)</b>	-	-	<b>731.627</b>	<b>656.485</b>
Locações a receber (b)	-	-	57.063	8.574
Serviços de administração	-	-	3.987	4.217
Demais contas a receber (c)	27.835	28.881	45.019	46.694
(-) Ajuste a valor presente (a)	-	-	(9.394)	(16.942)
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(1.472)	(665)
<b>Total</b>	<b>27.835</b>	<b>28.881</b>	<b>826.830</b>	<b>698.363</b>
<b>Circulante</b>	<b>27.835</b>	<b>4.708</b>	<b>597.935</b>	<b>561.173</b>
<b>Não circulante</b>	-	<b>24.173</b>	<b>228.895</b>	<b>137.190</b>

- (a) O Grupo adotou os procedimentos e normas descritos na Nota 4.a.1. Em decorrência disto, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas informações. Os recebíveis de imóveis não concluídos foram mensurados a valor presente considerando taxa de desconto compatível com as transações e operações realizadas. A taxa média praticada foi de 4,94% a.a. (4,94% a.a. em 31 de dezembro de 2012).
- (b) O Grupo registrou a integralidade dos contratos de cessão de direito e uso, cujos reflexos se deram nas locações a receber com contrapartida nas cessões de direito e uso.
- (c) Do montante total, R\$27.525 (R\$26.667 em 31 de dezembro de 2012), referem-se à operação de venda do projeto residencial Parque Ponta Negra em 09/08/2011, com vencimento final em julho de 2014, incorrendo atualização por meio do INCC; e R\$350 (R\$2.214 em 31 de dezembro de 2012) refere-se à venda do terreno de Natal em 30/03/2011. O remanescente, R\$17.144, (R\$13.694 em 31 de dezembro de 2012) refere-se a recebíveis de clientes das controladas Hotel Marco Internacional S.A., Boa Vista Serviços de Concierge Ltda., H Brasil Comércio, Importação e Exportação S.A., Sustenta Telecomunicações Ltda. e Lyon Comércio Importação e Exportação Ltda., referente a diárias e serviços em hotel, prestação de serviços de telecomunicação e comércio de produtos.
- O saldo de contas a receber (apropriado e a apropriar) referente à atividade com venda de imóveis, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

	Consolidado	
	12-2013	12-2012
Receita de vendas a receber	925.082	971.461
<b>Circulante</b>	<b>590.602</b>	<b>704.248</b>
<b>Não circulante</b>	<b>334.480</b>	<b>267.213</b>

O contas a receber de venda de Imóveis tem o seguinte cronograma de recebimento:

<b>Aging list</b>	<b>12-2013</b>	<b>12-2012</b>
Vencidos acima de 90 dias	18.864	10.201
Vencidos a 90 dias	2.649	3.184
Vencidos a 60 dias	2.916	4.728
Vencidos a 30 dias	5.112	4.183
<b>Total Vencidos</b>	<b>29.541</b>	<b>22.296</b>
À vencer até 360 dias	561.061	681.952
À vencer acima 360 dias	334.480	267.213
<b>Total À Vencer</b>	<b>895.541</b>	<b>949.165</b>
<b>TOTAL</b>	<b>925.082</b>	<b>971.461</b>

A Administração julgou desnecessário o reconhecimento de eventuais perdas na recuperação de recebíveis relacionados com imóveis já concluídos, devido à existência de garantia real do imóvel.

Do montante total de receita de vendas a receber, R\$ 26.756 (R\$11.083 em 31 de dezembro de 2012), refere-se a saldo com partes relacionadas (Nota nº 10.3).

Os recebíveis de venda de imóveis estão substancialmente atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves, posteriormente são atualizados pelo IGPM e acrescidos de juros de mercado.

O Conglomerado tem como política interna acompanhar periodicamente a carteira de recebíveis para que possa efetuar estimativa de eventuais distratos. Com base em dados preliminares, a Administração julga não haver expectativa de efeitos relevantes que determinasse a constituição de tal provisionamento.

## 9. Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar são representados conforme demonstrado a seguir:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2013</b>	<b>12-2012</b>
Terrenos (a)	456.443	407.316
Imóveis em construção (b)	170.324	158.246
Imóveis acabados	2.236	605
Encargos Capitalizados ao Estoque	30.611	10.118
Adiantamento a fornecedores	12.146	34.464
<b>Total</b>	<b>671.760</b>	<b>610.749</b>
<b>Circulante</b>	<b>420.025</b>	<b>332.641</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>251.735</b>	<b>278.108</b>

a) Refere-se ao estoque de terrenos rurais e urbanos adquiridos para desenvolvimento de empreendimentos residenciais e comerciais.

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

A classificação entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada tomando-se por base a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos.

## 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 capital e operações de empréstimos em forma de mútuo com prazos indeterminados, celebrados junto às controladas, objetivando suprir recursos das atividades operacionais, uma vez que estas operações não possuem remuneração. No consolidado, os saldos a receber e a pagar representam operações junto a pessoas físicas, conforme características descritas abaixo:

#### Ativo:

	Controladora		Consolidado	
	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012
<b>Crédito com partes relacionadas</b>				
José Auriemo Neto (a)	-	-	1.400	1.400
Crédito com administrador de coligadas	-	-	7.451	-
Outros (b)	1.062	201	2.470	1.100
	<b>1.062</b>	<b>201</b>	<b>11.321</b>	<b>2.500</b>
<b>Adiantamento para futuro aumento de capital</b>	<b>394.184</b>	<b>362.464</b>	-	-
<b>Dividendos a receber</b>				
JHSF Salvador	3.580	3.580	-	-
Cia Metro Norte	7.652	-	-	-
CIA Administradora de Empreendimentos	1.469	-	-	-
JHSF Manaus	6.767	-	-	-
JHSF Shoppings	4.160	-	-	-
	<b>23.628</b>	<b>3.580</b>	-	-
<b>Não circulante</b>	<b>418.874</b>	<b>366.245</b>	<b>11.321</b>	<b>2.500</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 31 de dezembro de 2014.

(b) Créditos com subsidiária.

#### Passivo:

	Controladora	
	12-2013	12-2012
<b>Partes relacionadas</b>		
Sustenta Comercializadora de Energia Ltda	1.826	-
Cia. Boa Vista	13.120	-
Outros	210	697
	<b>15.156</b>	<b>697</b>
<b>Circulante</b>	<b>15.156</b>	<b>697</b>

## 10.2. Remuneração dos administradores

Em assembleia geral ordinária e extraordinária realizada em 30 de Abril de 2013, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores da Companhia para o exercício de 2013 em até R\$ 7.296 (R\$ 6.800 em 2012), conforme expresso abaixo:

12-2013	Diretoria Estatutária e Administradores	Conselho de Administração	Total
Número de Membros	4	9	13
Salário / Prolabore / Remuneração	3.489	432	3.921
PLR	774	-	774
Benefícios Diretos e Indiretos	154	-	154
<b>Remuneração Total</b>	<b>4.417</b>	<b>432</b>	<b>4.849</b>

12-2012	Diretoria Estatutária e Administradores	Conselho de Administração	Total
Número de Membros	4	6	10
Salário / Prolabore / 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>

Os Administradores também participam do plano de opção de compra de ações, tendo sido provisionado o montante de R\$ 3.390 (R\$ 3.265 em 2012) o qual está sujeito ao exercício por parte dos respectivos beneficiários (Vide nota explicativa nº 33).

## 10.3. Transações comerciais

A Companhia possuía recebíveis (apropriados e a apropriar), receitas e custos reconhecidos ao resultado junto aos acionistas e administradores decorrentes da comercialização de unidades imobiliárias, conforme abaixo:

Acionistas e administradores	Consolidado	
	12-2013	12-2012
Contas a receber	29.434	11.083

Acionistas e administradores	Consolidado	
	12-2013	12-2012
Receita reconhecida acumulada	34.266	30.182
Custo reconhecido acumulado	14.608	8.069

## 11. Investimentos

No consolidado o montante referente ao *goodwill* foi reclassificado para a rubrica de intangível (Vide nota explicativa 14.1).

	Controladora		Consolidado	
	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012
Ágio na aquisição de investimentos	149.842	149.483	-	-
(-) Reconhecimento a valor justo	(147.060)	(147.060)	-	-
<b>Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos</b>	<b>2.782</b>	<b>2.423</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Participação em controladas e coligadas (a)	2.049.940	2.170.451	4.191	-
	<b>2.052.722</b>	<b>2.172.874</b>	<b>4.191</b>	<b>-</b>

- (a) O montante de R\$ 4.191 refere-se ao investimento de 20% na empresa Valentino Brazil – Comércio de Artigos de Luxo Ltda.

### 11.1. Participações societárias permanentes

Os investimentos 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

Os investimentos são compostos como segue:

		Saldos em	Capital	Aumento de	Ajustes de	Distribuição	Distribuição	Equivalência	P.L. (Passivo	Saldos em
Sociedade investida	% - Part.	31/12/2012	Inicial	Participação	conversão	antecipada	de Lucros de		a descoberto	31/12/2013
						de dividendos	Exercícios		em 31/12/2013	
							Anteriores			
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	724.205	-	-	-	(3.435)	(195.593)	22.964	-	548.141
Companhia Metrô Norte S.A.	99,99	314.978	(62.000)	-	-	(3.123)	-	131.658	-	381.513
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,99	316.897	-	-	-	(8.442)	(129.204)	104.221	-	283.472
Empresa Administradora de Empreendimentos e Serviços Ltda.	99,99	6.052	(4.400)	-	-	-	-	40	-	1.692
Sociedade Administradora de Estacionamentos e Serviços Ltda.	99,99	3.042	(3.200)	-	-	-	-	2.848	-	2.690
Hotéis Fasano & Resorts S.A.	78,76	19.722	-	6.204	-	-	(3.039)	3.851	-	26.738
JHSF (Uruguay) S.A.	99,99	27.960	-	-	17.032	-	-	9.992	-	54.984
JHSF Shoppings S.A.	99,99	264.107	-	-	-	-	(4.896)	33.032	-	292.243
Aveiro Incorporações Ltda.	99,99	93.039	-	-	-	(64.937)	(17.996)	3.624	-	13.730
Hotel Marco Internacional S.A.	13,90	3.562	-	-	-	(498)	-	795	-	3.859
JHSF Salvador Empreendimentos e Incorporações S.A.	99,99	197.077	-	-	-	-	-	(19.022)	-	178.055
JHSF Manaus Empreendimentos e Incorporações S.A.	99,99	182.710	(64.500)	-	-	-	-	116.038	-	234.248
JHSF Belém Empreendimentos e Incorporações Ltda.	99,99	-	-	-	-	-	-	(5)	(19)	-
JHSF Porto Alegre Empreendimentos e Incorporações Ltda.	99,99	8	-	-	-	-	-	(1)	-	7
H Brasil Comércio Importação e Exportação S.A.	99,99	10.319	-	-	-	-	(1.577)	1.441	-	10.183
JHSF Engenharia Ltda.	99,99	68	-	-	-	-	-	(145)	-	(77)
Sustenta Comercializadora de Energia Ltda.	99,99	957	-	-	-	-	-	2.756	-	3.713
Sustenta Telecomunicações Ltda.	100,00	(305)	-	-	-	-	-	(281)	(594)	-
JHSF USA INC.	100,00	59	-	-	56	-	-	(2)	-	113
JHSF NY INC.	100,00	5.994	-	-	5.363	-	-	(226)	-	11.131
Infinitum Incorporações Ltda.	100,00	-	1	-	-	-	-	3.494	-	3.495
JHSF Gestão de Investimentos	99,94	-	10	-	-	-	-	-	-	10
		2.170.451	(134.089)	6.204	22.451	(80.435)	(352.305)	417.072	(613)	2.049.940

		Saldos 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
<b>Sociedade investida</b>	<b>% - Part.</b>											
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	718.536	-	-	(1.455)	(20.602)	-	(68.035)	(27.363)	123.117	-	724.205
Companhia Metrô Norte S.A.	99,99	271.692	-	36.076	-	-	-	-	-	7.210	-	314.978
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,99	272.446	-	4.725	-	(16.790)	-	(4.497)	(42.619)	103.634	-	316.897
Empresa Administradora de Empreendimentos e Serviços Ltda.	99,99	(1.934)	-	7.980	-	-	-	-	-	5	-	6.052
Sociedade Administradora de Estacionamentos e Serviços Ltda.	99,99	1.420	-	2.362	-	-	-	-	-	(740)	-	3.042
Hotéis Fasano & Resorts S.A.	60,00	18.050	-	49	-	-	-	(320)	-	1.944	-	19.722
JHSF (Uruguay) S.A.	99,99	12.240	-	-	-	-	9.185	-	-	6.533	-	27.960
JHSF Shoppings S.A.	99,99	242.667	-	265	-	-	-	-	-	21.175	-	264.107
Aveiro Incorporações Ltda.	99,99	80.036	-	-	-	(11.576)	-	(7.783)	(10.062)	42.424	-	93.039
Hotel Marco Internacional S.A.	13,90	3.336	-	-	-	-	-	(299)	-	525	-	3.562
JHSF Salvador Empreendimentos e Incorporações S.A.	99,99	112.501	-	45.550	-	(5.480)	-	-	-	44.506	-	197.077
JHSF Manaus Empreendimentos e Incorporações S.A.	99,99	105.712	-	60.904	-	-	-	-	-	16.094	-	182.710
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)	-	945	-	-	-	-	-	(545)	-	69
Sustenta Comercializadora de Energia Ltda.	99,99	-	10	740	-	-	-	-	-	206	-	956
Sustenta Telecomunicações Ltda.	99,99	-	10	-	-	-	-	-	-	(315)	-	(305)
JHSF USA INC.	100,00	-	60	-	-	-	-	-	-	(2)	-	58
JHSF NY INC.	100,00	-	5.928	-	-	-	260	-	-	(195)	-	5.993
		<b>1.847.979</b>	<b>6.008</b>	<b>159.620</b>	<b>(1.455)</b>	<b>(56.786)</b>	<b>9.445</b>	<b>(82.068)</b>	<b>(80.999)</b>	<b>368.683</b>	<b>14</b>	<b>2.170.449</b>

A seguir são apresentadas as informações financeiras sumarizadas nas sociedades investidas:

## 12-2013

<b>Empresa</b>	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b>Receita Bruta</b>	<b>Resultado do Período</b>
JHSF Incorporações Ltda.	820.432	272.297	548.135	30.215	22.964
Shopping Cidade Jardim Ltda. (*)	1.137.208	561.271	575.937	62.426	41.733
Milano Administradora de Bens Ltda. (*)	8.961	4.834	4.127	7.566	2.555
Capri Administradora de Bens Ltda. (*)	47.953	8.357	39.596	29.507	12.269
Canárias Administradora de Bens Ltda. (*)	48.320	27.282	21.038	3.487	1.137
Vila Catarina Shopping Ltda. (*)	115.033	84.800	30.234	-	(4.040)
Parque Catarina Incorporações Ltda. (*)	20.906	2.987	17.919	-	(134)
Columbia Empreendimentos e Incorpor. Ltda. (*)	27.964	1.169	26.794	-	931
Hotéis Fasano & Resorts S.A.	34.819	889	33.930	-	3.851
Hotel Marco Internacional S.A. (*)	33.914	7.059	26.855	35.029	4.922
Aveiro Incorporações Ltda.	146.687	132.959	13.728	39.246	3.624
Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	31.326	13.199	18.127	(3.108)	(5.197)
JHSF Salvador Empreendimentos e Incorporações S.A.	615.846	445.670	170.176	92.468	(25.833)
Condomínio Civil Euluz/JHSF (*)	10.082	2.206	7.876	10.220	6.810
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	406.428	122.959	283.469	17.334	104.220
Boa Vista Serviços de Concierge Ltda. (*)	2.056	3.298	(1.242)	12.273	(1.286)
Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (*)	36.710	24.023	12.686	(8.298)	(6.690)
Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (*)	25.966	8.050	17.916	1.839	1.502
Vista do Lago Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (*)	46.538	11.170	35.368	22.702	10.044
Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (*)	59.345	20.624	38.721	28.481	16.176
São Sebastião desenvolvimento Imobiliário S.A. (*)	147.794	77.495	70.299	53.887	39.744
Kansas Administradora de Bens Ltda. (*)	54.526	11.635	42.891	24.117	17.469
Ferrara Incorporações Ltda. (*)	94.713	49.955	44.762	51.577	41.555
Chakras Administradora de Bens Ltda	24.810	13.998	10.812	(892)	(633)
Empresa Administradora de Empreendimentos e Serviços Ltda.	24.355	22.664	1.691	16.539	40
Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda. (*)	14.046	17.558	(3.512)	11.204	(1.989)
Valentino Brazil – Comercio de Artigos de Luxo Ltda. (*)	5.993	1.802	4.191	3.209	(1.213)
JHSF Manaus Empreendimentos e Incorporações S.A.	587.090	361.475	225.615	2.152	107.401
Condomínio Civil do Shopping Ponta Negra	8.016	45	7.970	8.738	8.637
Companhia Metrô Norte	853.964	472.450	381.514	26.941	131.658
JHSF NY INC.	45.012	33.863	11.149	-	(227)
815 Fifth Avenue LLC (*)	91.215	84.550	6.665	155	(162)
JHSF USA INC.	454	343	111	-	(2)
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços Ltda.	15.106	12.419	2.687	20.073	2.848
Sustenta Comercializadora de Energia Ltda.	25.370	21.732	3.638	19.475	2.683
JHSF Shoppings S.A.	366.049	73.805	292.244	-	33.032
Soberana Administradora de Condomínios S.A. (*)	731	240	491	1.877	(293)
Shopping Vila Madalena Ltda. (*)	659	25	632	-	30
JHSF (Uruguay) S.A.	155.171	99.079	56.091	38.230	9.992
H Brasil Importação e Exportação S.A.	13.655	3.488	10.166	25.813	1.441
JHSF Belém Empreendimentos e Incorporações Ltda.	11	30	(18)	-	(4)
JHSF Porto Alegre Empreendimentos e Incorporações Ltda.	26	18	8	-	(1)
JHSF Engenharia Ltda.	6.035	6.112	(78)	1.841	(145)
Sustenta Telecomunicações S.A	8.601	9.133	(532)	3.249	(279)
Infinitem Incorporações Ltda.	26.363	22.866	3.498	22.001	3.493
JHSF Gestão de Investimentos	48	39	10	-	-

(\*) Sociedades investidas 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.	919.304	204.774	714.530	203.255	113.446
Shopping Cidade Jardim Ltda. (*)	911.097	277.532	633.565	56.878	20.947
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.	576.570	383.487	193.082	212.240	40.002
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.	338.372	155.658	182.714	-	16.094
Companhia Metrô Norte	604.631	289.653	314.979	6	7.210
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 Estacionamentos 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.	300.800	49.486	251.314	-	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. Imobilizado

Os detalhes do ativo imobilizado estão demonstrados abaixo:

Movimentação 12-2013 - Controladora									
Item	Custo Historico	Depreciação Acumulada	Saldos em 31/12/2012	Adições	Baixas	Transferências	Depreciação	Valor residual em 31/12/2013	Tx Média % Depreciação
Terrenos	2.300	-	2.300	-	(2.300)	-	-	-	-
Benfeitorias em Imóveis de terceiros (a)	1.023	(8)	1.015	5.168	-	-	(210)	5.973	-
Sistemas e equipamentos de informática	4.024	(1.952)	2.072	798	-	-	(1.116)	1.754	25
Veículos	539	(521)	18	-	-	-	(19)	(1)	20
Móveis e utensílios	799	(182)	617	317	-	-	(85)	849	10
Maq e equipamentos	58	(10)	49	115	-	-	(14)	149	10
Adto a fornecedores	4.814	-	4.814	1.481	-	-	-	6.295	-
Outros	1.813	(125)	1.688	527	-	(656)	(92)	1.468	2
	15.370	(2.798)	12.573	8.406	(2.300)	(656)	(1.535)	16.488	

  

Movimentação 12-2012 - Controladora									
Item	Custo Historico	Depreciação Acumulada	Saldos em 31/12/2011	Adições	Baixas	Transferências	Depreciação	Saldo contábil 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
	6.054	(1.682)	4.372	10.578	(1.262)	-	(1.116)	12.572	

  

Movimentação 12 - 2013 - Consolidado									
Item	Custo Historico	Depreciação Acumulada	Saldos em 31/12/2012	Adições	Baixas	Transferências	Depreciação	Valor residual em 31/12/2013	Tx Média % Depreciação
Terrenos	9.509	-	9.509	17	(2.300)	-	-	7.226	-
Benfeitorias em Imóveis de terceiros (a)	1.798	(8)	1.790	4.996	-	-	-	6.786	-
Sistemas e equipamentos de informática	7.557	(4.452)	3.105	2.765	-	(2.834)	(381)	2.655	20
Veículos	2.600	(2.041)	559	1.348	-	(1.628)	(118)	161	20
Móveis e utensílios	3.213	(679)	2.534	442	-	(458)	(39)	2.479	10
Maq e equipamentos	17.573	(1.413)	16.160	13.757	-	(910)	(887)	28.120	10
Hotel Marco Internacional (b)	10.152	-	10.152	2.968	-	(1)	(2.451)	10.667	4
Hotel Fasano Boa Vista (c)	57.517	-	57.517	-	(674)	-	(1.809)	55.034	4
JHSF Uruguai (d)	52.344	-	52.344	10.460	-	-	(2.227)	60.578	4
Aeroporto Catarina	-	-	-	63.625	-	-	-	63.625	-
Stand de Vendas ( e)	24.258	(17.315)	6.943	14.000	-	(14.617)	(488)	5.838	-
Adto a fornecedores	10.356	-	10.356	3.463	-	-	-	13.819	-
Outros	14.910	(1.286)	13.624	59.531	-	(3.060)	(2.663)	67.432	-
	211.787	(27.194)	184.593	177.372	(2.974)	(23.508)	(11.063)	324.420	

  

Movimentação 12- 2012 - Consolidado									
Item	Custo Historico	Depreciação Acumulada	Saldos em 31/12/2011	Adições	Baixas	Transferências	Depreciação	Saldo contábil em 31/12/2012	Tx Média % Depreciação
Terrenos	-	-	-	16.854	(45)	(7.300)	-	9.509	-
Benfeitorias em Imóveis de terceiros (a)	-	-	-	1.037	-	756	(5)	1.788	-
Sistemas e equipamentos de informática	8.255	(2.833)	5.422	1.373	(79)	(2.623)	(987)	3.106	20
Veículos	2.514	(1.628)	886	391	(264)	(202)	(252)	559	20
Móveis e utensílios	5.052	(458)	4.594	803	(2.717)	(12)	(135)	2.533	10
Maq e equipamentos	4.985	(910)	4.075	26.450	(13.986)	(72)	(306)	16.161	10
Hotel Marco Internacional (b)	9.666	-	9.666	1.430	(944)	-	-	10.152	4
Hotel Fasano Boa Vista (c)	59.165	-	59.165	796	(2.444)	-	-	57.517	4
JHSF Uruguai (d)	35.792	-	35.792	21.991	(5.439)	-	-	52.344	4
Stand de Vendas ( e)	25.007	(14.617)	10.390	676	(11)	(2.466)	(1.646)	6.943	-
Adto a fornecedores	4.671	-	4.671	9.662	(3.269)	(707)	-	10.357	-
Outros	7.650	(498)	7.152	24.253	(5.607)	(11.694)	(480)	13.624	-
	162.757	(20.944)	141.813	105.716	(34.805)	(24.320)	(3.811)	184.593	

- (a) As Benfeitorias em imóveis de terceiros são depreciadas de acordo com a vigência dos contratos de locação dos imóveis, cujo prazo médio de locação é de 5 anos;

- (b) Registra a totalidade do ativo imobilizado da controlada Hotel Marco Internacional;
- (c) 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) Inclui 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.

### 13. Propriedades para investimento – PPI's

As propriedades mantidas para auferir aluguel e/ou valorização de capital podem ser registradas como propriedade para investimento. A Administração da Companhia decidiu por adotar o método de valor justo para melhor refletir o seu negócio, a partir de 31 de dezembro de 2013, com exceção ao empreendimento Cidade Jardim Shops, o qual a Companhia não concluiu as negociações para confirmação das receitas futuras e nem possui a data exata em que os eventos operacionais ocorrerão. O valor contábil a custo do empreendimento é de R\$ 33.856 (2012 R\$ 21.195). A Companhia elaborou análise de viabilidade do projeto Cidade Jardim Shops e não há indicativos de que o valor investido não seja recuperado, desta forma, não foi considerada nenhuma redução a valor realizável. A mensuração e a variação do valor justo são realizadas nas datas dos balanços:

	Consolidado		
	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2011</b>	<b>775.338</b>	<b>747.885</b>	<b>1.523.223</b>
Adições	131.007	257.177	388.184
Transferências	80.769	(80.769)	-
Variação no valor justo das propriedades	33.486	88.602	122.088
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2012</b>	<b>1.020.600</b>	<b>1.012.895</b>	<b>2.033.495</b>
Adições	178.843	64.304	243.147
Transferências	922.900	(922.900)	-
Variação no valor justo das propriedades	395.157	(5.703)	389.455
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2013</b>	<b>2.517.500</b>	<b>148.596</b>	<b>2.666.096</b>

As avaliações foram elaboradas, pela Ernst & Young (EY) para 2013 e 2012 e pela Companhia para 2011, segundo a metodologia do Fluxo de Caixa Descontado (DCF) . Foram projetados os fluxos de caixa das operações dos próximos 10 anos com base nos valores de 2011 para a data base de 31/12/2011, 2012 para a data base 31/12/12 e 2013 para a data base de 31/12/13. A taxa de desconto adotada pela EY (2013 e 2012) e pela Companhia (2011) foi com base em transações de mercado divulgadas e desempenhos operacionais dos ativos adquiridos, acrescidos de riscos específicos conforme o estágio operacional de cada shopping center que resultou na taxa real (descontada inflação) variando entre 10% e 15%

ao ano. Na perpetuidade dos fluxos foi considerado crescimento real de 2,0% ao ano para os Shopping Centers.

Foi considerado nos cálculos, em alguns casos, o valor potencial decorrente de futuras expansões, tanto dos Shopping Centers em Operação como dos Shopping Centers em desenvolvimento. Não foram considerados nos cálculos incrementos provenientes de alterações de mix de ocupação dos Shopping Centers.

Estas propriedades são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas, não se esperando nenhum benefício econômico futuro. A diferença entre o valor líquido obtido na venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado.

## 14. Intangível

Descrição	Consolidado	
	12-2013	12-2012
Ágio na aquisição de investimentos (a)	13.626	13.267
<b>Outros Intangíveis</b>		
Marcas e patentes (b)	3.164	4.366
Outros	5.388	20.765
(-) Amortização outros	(2.865)	(3.564)
	<b>5.687</b>	<b>21.567</b>
	<b>19.313</b>	<b>34.834</b>

(a) Vide Nota n.º 14.1;

(b) Custos com marcas e patentes registradas no Instituto Nacional da Propriedade Industrial – INPI.

### 14.1. Composição do goodwill na aquisição de investimentos

	12-2013	12-2012
Hotel Marco Internacional S.A. (b)	2.423	2.423
JHSF Gestão de Investimentos	359	-
<b>Total Controladora</b>	<b>2.782</b>	<b>2.423</b>
Hotel Marco Internacional S.A. (c)	10.844	10.844
<b>Total Consolidado</b>	<b>13.626</b>	<b>13.267</b>

(a) Em 21 de janeiro de 2008, foram adquiridas 4.191.715 ações ordinárias nominativas do Hotel Marco Internacional S.A., representando 13,9% do capital deste;

(b) Este ágio decorre da aquisição de participação de 86,1% pela controlada Hotéis Fasano & Resorts S.A. no Hotel Marco Internacional S.A e representa 78,76% de participação da companhia nessa controlada.

Os saldos foram submetidos ao teste de impairment, não tendo sido constatada a necessidade da realização de ajuste para desvalorização em 31 de dezembro de 2013. A apuração do valor recuperável foi efetuada segundo o disposto na Nota 13.

## 15. Empréstimos, financiamentos e debêntures

### 15.1 Empréstimos e financiamentos

	Indexador	Taxa de juros - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			12-2013	12-2012	12-2013	12-2012
Instituições financeiras (a)	CDI	1,75	154.556	172.499	544.512	392.514
Instituições financeiras (b)	TR	10,51	-	-	168.993	148.990
BNDES (c)	TJLP	3,01	-	-	207.876	94.413
BNDES (d)	-	4,63	-	-	68.144	72.137
Empréstimos no exterior (e)	LIBOR	2,75	-	-	45.959	42.199
			<b>154.556</b>	<b>172.499</b>	<b>1.035.484</b>	<b>750.253</b>
<b>Circulante</b>			<b>6.718</b>	<b>24.901</b>	<b>264.726</b>	<b>50.439</b>
<b>Não Circulante</b>			<b>147.838</b>	<b>147.598</b>	<b>770.758</b>	<b>699.814</b>

- (a) Empréstimos em reais, para capital de giro, tendo como garantias notas promissórias e aval da controladora;
- (b) Empréstimos em reais, para capital de giro, tendo como garantias hipotecas imobiliárias;
- (c) Empréstimos em reais, captados junto ao BNDES. Esses empréstimos foram concedidos para financiamento dos empreendimentos: Shopping Cidade Jardim, Shopping Bela Vista, Shopping Metrô Tucuruvi e Shopping Ponta Negra, tendo como garantia hipotecária o próprio empreendimento, além dos avais dos acionistas;
- (d) Empréstimo em reais 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) 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.

As parcelas do não circulante têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012
2014	-	-	-	217.884
2015	37.612	31.907	148.543	115.893
2016	55.114	82.714	223.913	203.986
2017	55.113	32.977	210.765	112.905
2018	-	-	78.274	49.146
Após 2018	-	-	109.263	-
	<b>147.839</b>	<b>147.598</b>	<b>770.758</b>	<b>699.814</b>

## 15.2 Debêntures

	Indexador	Remuneração (Juros)	Controladora e Consolidado		Consolidado	
			12-2013	12-2012	12-2013	12-2012
2ª Emissão de Debêntures simples (a)	CDI	1,5% a.a	-	256.922	-	256.922
3ª Emissão Debêntures simples (b)	IPCA	9,00% a.a	-	305.667	-	305.667
4ª Emissão de Debêntures simples (a)	CDI	1,75% a.a	360.381	357.965	360.381	357.965
5ª Emissão de Debêntures simples (c)	CDI	2,70% a.a	301.144	-	802.969	-
(-) Custos com 2ª e 4ª emissão de Debêntures	-	-	(3.661)	(5.880)	(3.661)	(5.880)
(-) Custos com 3ª emissão de Debêntures	-	-	-	(9.464)	-	(9.464)
(-) Custos com 5ª emissão de Debêntures	-	-	(18.062)	-	(28.024)	-
			<b>639.802</b>	<b>905.210</b>	<b>1.131.665</b>	<b>905.210</b>
<b>Circulante</b>			<b>26.091</b>	<b>81.545</b>	<b>26.920</b>	<b>81.545</b>
<b>Não Circulante</b>			<b>613.711</b>	<b>823.665</b>	<b>1.104.745</b>	<b>823.665</b>

- (a) Em 30 de agosto de 2010, foi concluída a 2ª emissão de 250 (duzentas e cinquenta) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única de espécie quirografária, com valor nominal de R\$1.000 (s) 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 18 de dezembro de 2013 a Companhia liquidou, de forma antecipada, as obrigações financeiras relativas à 2.ª emissão de debêntures. Em 26 de março de 2012 a companhia concluiu a 4ª emissão de 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 foi de R\$ 350.000, com vencimento em cinco anos contados a partir da data de emissão, com seis amortizações semestrais.
- (b) Em 18 de janeiro de 2011, foi concluída a 3ª emissão de 270 (duzentas e setenta) debêntures simples não conversíveis em ações, em série única, com garantia real e valor nominal de R\$ 1.000 (em reais), 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 será anual, com início em 15 de dezembro de 2014 e término em 15 de dezembro de 2020. As remunerações serão pagas anualmente. Em 18 de dezembro de 2013 a Companhia liquidou, de forma antecipada, as obrigações financeiras relativas à 3.ª emissão de debêntures.
- (c) Em 18 de dezembro de 2013 foram concluídas as seguintes operações de emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantia real adicional, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09: 5ª emissão de debêntures da JHSF Participações S.A no valor de R\$ 300.000; 1ª emissão de debêntures da Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços no valor de R\$ 15.000; 1ª emissão de debêntures da Sustenta Comercializadora de Energia S.A no valor de R\$ 20.000; 1ª emissão de debêntures da Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços S.A

no valor de R\$ 10.000; 1ª emissão de debêntures da JHSF Manaus Empreendimentos e Incorporações S. A no valor de R\$ 94.000; 1ª emissão de debêntures do Shopping Cidade Jardim S.A no valor de R\$ 140.000; 1ª emissão de debêntures do Vila Catarina Shopping S.A no valor de R\$ 51.000; 1ª emissão de debêntures da Companhia Metro Norte no valor de R\$ 170.000. Todas as operações acima contam com 30 meses de carência de principal contados da emissão, com amortizações programadas semestrais, sendo a primeira em 18/06/2016 e a última em 18/12/2023.

As parcelas do não circulante das emissões têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	12-2013	12-2012
2014	-	176.250
2015	96.250	255.000
2016	257.500	191.250
2017	178.750	112.500
2018	100.000	101.251
Após 2018	500.000	-
	<b>1.132.500</b>	<b>836.251</b>
<b>Custo</b>	<b>(27.755)</b>	<b>(12.586)</b>
<b>Total</b>	<b>1.104.745</b>	<b>823.665</b>

#### **Cláusulas contratuais "covenants"**

As debêntures possuem cláusulas restritivas, determinando alguns compromissos assumidos pela Companhia, que podem ou não acarretar vencimento antecipado dos títulos, quais sejam resumidamente:

#### **4ª Emissão**

- Descumprimento de qualquer obrigação, pecuniária ou não, prevista na escritura de emissão das debêntures;
- Anulação, nulidade, inexecutibilidade 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 mudando 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.

#### **5ª 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 mudando 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.

O acompanhamento do cumprimento das cláusulas é feito de acordo com as regras contratuais e em bases anuais.

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia possuía contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures em vigor, com cláusulas restritivas (“covenants”), relacionadas à índices de endividamento. Essas cláusulas restritivas estão sendo observadas e cumpridas pela Companhia e não restringem a sua capacidade de condução normal de seus negócios.

## 16. Obrigações com parceiros em empreendimentos

	<u>Consolidado</u> <u>12-2013</u>
JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista	125.304
Juros / (-) amortizações	<u>2.356</u>
	<b>127.660</b>
Custo a amortizar	<u>(4.289)</u>
	<b>123.371</b>
<b>Circulante</b>	<b>16.315</b>
<b>Não circulante</b>	<b>107.056</b>

No terceiro trimestre de 2013, a Companhia constituiu SCP's com o objeto principal de participação em SPE's do empreendimento denominado Fazenda Boa Vista. Estas SCP's receberam um aporte de R\$ 125.304, o que gerou uma coobrigação de participação de 13,66% sobre as vendas líquidas das unidades imobiliárias envolvidas na transação. Os participantes das SCP's receberão uma rentabilidade mínima mensal garantida de IPCA + 1% a.a, com vencimento final em 22 de julho de 2021.

As parcelas do circulante e do não circulante, tem o seguinte cronograma de pagamento:

<b>Ano</b>	<b>Valor</b>
2013	-
2014	16.315
2015	16.883
2016	16.929
2017	17.449
Acima de 2017	60.084
<b>Principal + Juros</b>	<b>127.660</b>
Custo à amortizar	(4.289)
<b>Total</b>	<b>123.371</b>

## 17. Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2013</b>	<b>12-2012</b>	<b>12-2013</b>	<b>12-2012</b>
PIS	25	-	227	519
COFINS	115	-	1.886	3.749
ICMS	-	-	1.117	998
IPI	-	-	126	199
ISS	(1)	-	258	237
IRPJ	-	-	6.980	7.498
CSLL	-	-	2.675	3.216
PAEX (parcelamento excepcional)	-	-	3.789	2.790
RET - Regime Especial de Tributação	-	-	1.025	1.396
Provisões trabalhistas	1.138	1.126	9.740	8.529
Encargos sociais	142	195	1.737	3.722
Impostos retidos de terceiros	497	487	3.613	5.501
Outros	-	-	(352)	334
	<b>1.916</b>	<b>1.808</b>	<b>32.821</b>	<b>38.688</b>
<b>Circulante</b>	<b>1.916</b>	<b>1.808</b>	<b>29.451</b>	<b>35.975</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.370</b>	<b>2.713</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, mediante a inclusão de débitos tributários inscritos e não inscritos decorrentes de INSS, da COFINS e do PIS/PASEP. Em 31 de dezembro de 2013, o saldo devedor monta R\$3.789 (R\$2.790 em 31 de dezembro de 2012) sendo R\$419 classificado no circulante e R\$3.370 no não circulante. Desse total, o montante de R\$3.050 (R\$2.312 em 31 de dezembro de 2012) 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:

<b>Ano</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2013</b>	<b>12-2012</b>
2014	102	401
2015	407	401
2016	407	401
Após 2017	2.454	1.510
	<b>3.370</b>	<b>2.713</b>



## 18. Débitos diversos

	Controladora		Consolidado	
	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012
Obrigações contratuais	-	-	-	1.656
Fundo de Investimento JHSF Catarina Corporate (a)	3.854	8.250	3.854	8.250
Fundo de Investimento JHSF Catarina Corporate Berlim (a)	2.424	9.375	2.424	9.375
Outros débitos	124	227	8.301	6.863
	<b>6.402</b>	<b>17.852</b>	<b>14.579</b>	<b>26.144</b>
<b>Circulante</b>	<b>1.977</b>	<b>9.114</b>	<b>10.155</b>	<b>17.406</b>
<b>Não circulante</b>	<b>4.425</b>	<b>8.738</b>	<b>4.424</b>	<b>8.738</b>

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

## 19. Impostos e contribuições

O IRPJ e a CSLL são registrados nas demonstrações financeiras pelo regime de competência. No âmbito fiscal, a Instrução Normativa SRF nº 84/79 (atividade de incorporação e venda de imóveis) permite o diferimento do pagamento do imposto para equiparar à proporção do recebimento das vendas (Vide Nota nº 4.a.1), bem como a provisão dos impostos diferidos sobre o lucro a realizar sobre o valor justo das propriedades para investimento. Os tributos diferidos estão apresentados da seguinte forma:

	Controladora					
	12-2013			12-2012		
	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Impostos e contribuições diferidos (PIS, Cofins, IRPJ e CSLL)	78	-	78	2.009	-	2.009
<b>Não circulante</b>	<b>78</b>	<b>-</b>	<b>78</b>	<b>2.009</b>	<b>-</b>	<b>2.009</b>

  

	Consolidado					
	12-2013			12-2012		
	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Impostos e contribuições diferidos (PIS, Cofins, IRPJ e CSLL)	3.812	(34.478)	(30.666)	3.751	(37.748)	(33.997)
(IRPJ e CSLL - valor justo PPI's)	-	(520.509)	(520.509)	-	(388.095)	(388.095)
<b>Circulante</b>	<b>-</b>	<b>(34.297)</b>	<b>(34.297)</b>	<b>-</b>	<b>(37.748)</b>	<b>(37.748)</b>
<b>Não circulante</b>	<b>3.812</b>	<b>(520.690)</b>	<b>(516.878)</b>	<b>3.751</b>	<b>(388.095)</b>	<b>(384.344)</b>

Não foram reconhecidos ativos fiscais diferidos provindos de diferenças temporárias dedutíveis e prejuízos fiscais, pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para compensação destes benefícios.

Os totais dos prejuízos fiscais acumulados são:

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Prejuízo Fiscal em 31/12/2012	209.457	290.669
Movimentação 2013	81.436	108.095
Prejuízo Fiscal em 31/12/2013	<b>290.893</b>	<b>398.764</b>

## 19.1. Reconciliação do IRPJ e CSLL

Segue abaixo a reconciliação dos montantes de Imposto de Renda e Contribuição Social:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2013</b>	<b>12-2012</b>	<b>12-2013</b>	<b>12-2012</b>
Resultado antes do IRPJ e CSLL	317.413	277.077	479.752	354.995
Resultado de participações societárias	(417.072)	(368.683)	(942)	(1.775)
Amortização do ágio	(533)	10.457	(533)	-
Ajuste a Valor Justo	-	-	(389.986)	(122.088)
Outras Adições / Exclusões	16.658	-	(67.375)	(212.704)
Exclusão dos efeitos líquidos das bases de cálculo do RET e do Lucro Presumido	-	-	-	-
Base de cálculo do Lucro Real	(83.534)	(81.149)	20.916	18.428
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
<b>Débito fiscal apurado pelo Lucro Real</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(7.111)</b>	<b>(6.265)</b>
Base de cálculo do RET	-	-	195.394	288.636
Alíquota aplicável	1,92%	2,87%	1,92%	2,87%
<b>Débito fiscal apurado pelo RET</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.752)</b>	<b>(8.284)</b>
Base do Lucro Presumido	-	-	34.973	44.621
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
<b>Débito fiscal apurado pelo Lucro Presumido</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(11.891)</b>	<b>(15.171)</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos</b>	<b>(1.931)</b>	<b>(455)</b>	<b>(137.063)</b>	<b>(42.951)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>(1.931)</b>	<b>(455)</b>	<b>(159.817)</b>	<b>(72.671)</b>

## 20. 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>12-2013</b>	<b>12-2012</b>
Projeto Manaus	-	6.652
	<b>-</b>	<b>6.652</b>

Refere-se à aquisição de terreno com escritura pública lavrada entre a controlada JHSF Manaus e credores diversos, na qual estabelecia o compromisso de desenvolver no local, projeto de um Shopping. Em 08 de agosto de 2013 foi inaugurado o Shopping Ponta Negra, extinguindo o compromisso assumido.

## 21. Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento

Os critérios determinados para o reconhecimento contábil deste item encontram-se expostos na Nota Explicativa nº 4.a.1. Os valores são demonstrados a seguir:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2013</b>	<b>12-2012</b>
Receita de vendas contratadas a apropriar	201.318	340.045
(-) Compromissos de construção com unidades vendidas	(104.849)	(189.235)

### 21.1 Compromissos assumidos

A controlada JHSF Incorporações Ltda., contraiu obrigação decorrente de contrato de locação de 12 unidades imobiliárias comerciais no empreendimento Cidade Jardim Corporate Center (Nota 29), 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. A obrigação tem vigência até agosto de 2015, podendo ser quitada antecipadamente, conforme locação das unidades imobiliárias.

Adicionalmente, a mesma controlada assumiu direitos e obrigações decorrentes de garantia de locação de 25 unidades imobiliárias comerciais no empreendimento Cidade Jardim Corporate Center. A obrigação tem vigência até fevereiro de 2014 (Nota 29), podendo ser quitada antecipadamente, conforme locação das unidades imobiliárias.

## 22. Adiantamento de clientes/Cessão de direito de uso

	<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2013</b>	<b>12-2012</b>
Recebimento por venda de imóveis superiores a receita apropriada (a)	39.124	31.835
Cessão de direitos de uso – Shopping Cidade Jardim (b)	18.283	8.227
Cessão de direitos de uso – Shopp's Jardins (c)	971	607
Cessão de direitos de uso – Shopping Metrô Norte (b)	22.198	12.590
Cessão de direitos de uso – Shopping Bela Vista - Salvador (b)	16.141	13.439
Cessão de direitos de uso – Shopping Ponta Negra - Manaus (b)	18.847	11.676
Cessão de direitos de uso – Catarina Fashion Outlet (c)	223	845
Outros	671	2.672
	<b>116.458</b>	<b>81.891</b>
<b>Circulante</b>	<b>56.544</b>	<b>81.891</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>59.914</b>	<b>-</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;

- (b) Cessão de direito de uso de lojas de shoppings em operação, os quais são apropriados ao resultado em função dos contratos de locação com prazo médio de 5 anos;
- (c) Refere-se aos valores já recebidos a título de cessão, os quais serão apropriados ao resultado em função dos contratos de locação com prazo médio de 5 anos a partir da inauguração e efetivo funcionamento dos empreendimentos.

## 23. Provisões litigiosas

Durante o curso normal de seus negócios, o Grupo fica exposto a certos riscos, que incluem processos judiciais em discussão. Foram registradas as seguintes provisões face às eventuais demandas judiciais:

	Controladora		Consolidado	
	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012
Trabalhistas e tributárias (a)	-	-	1.116	7.699
Cíveis	119	-	192	1.200
	<b>119</b>	<b>-</b>	<b>1.308</b>	<b>8.899</b>

- (a) Referem-se aos processos trabalhistas, pleiteando o reconhecimento de diferenças salariais, adicional de insalubridade, vínculo empregatício e respectivos reflexos, verbas rescisórias, horas extras e os encargos sociais, bem como provisões relacionadas a tributos federais (INSS, PIS, COFINS, IRPJ e CSLL).

Segue quadro das movimentações das provisões para riscos prováveis:

	Controladora			Consolidado		
	Trabalhistas e tributárias	Cíveis	Total	Trabalhistas e tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2012	-	-	-	7.699	1.200	8.899
Provisão / (reversão) 2013	-	119	119	(6.583)	(1.008)	(7.591)
Saldos em 31 de dezembro de 2013	-	<b>119</b>	<b>119</b>	<b>1.116</b>	<b>192</b>	<b>1.308</b>

As empresas são partes em outros processos litigiosos 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 os eventuais desfechos desfavoráveis destes. O montante desses processos é de R\$ 56.934 (R\$23.686 em 31 de dezembro de 2012).

Segue quadro das movimentações das provisões para riscos possíveis:

	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2012	8.290	3.079	12.317	23.686
Provisão / (reversão) 2013	11.173	1.864	20.211	33.248
Saldos em 31 de dezembro de 2013	<b>19.463</b>	<b>4.943</b>	<b>32.528</b>	<b>56.934</b>

## 24. Adiantamento para futuro aumento de capital

Refere-se aos adiantamentos realizados para as controladas, os quais deverão ser objeto de futura integralização.

Ativo	Controladora	
	12-2013	12-2012
Hotéis Fasano & Resorts S.A.	47	47
Companhia Metrô Norte	-	65.519
Empresa Administradora de Empreendimentos e Serviços Ltda.	-	2.560
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços Ltda.	-	3.178
JHSF Shoppings S.A.	64.220	48.450
JHSF Engenharia Ltda.	4.121	208
JHSF (Uruguay) S.A. (a)	95.204	85.784
Aveiro Incorporações S.A	35.979	-
JHSF Salvador Empreendimentos e Incorporações S.A.	130.336	119.196
JHSF Porto Alegre Empreendimentos e Incorporações Ltda.	18	18
JHSF Manaus Empreendimentos e Incorporações S.A.	-	1.400
Kansas Administradora de Bens S/A.	2	2
Sustenta Comercializadora de Energia Ltda.	-	11.386
JHSF USA, Inc. (a)	327	227
JHSF NY, Inc. (a)	33.658	23.706
Sustenta Telecomunicações Ltda.	8.973	783
Infinitem Incorporações Ltda.	21.299	-
	<b>394.184</b>	<b>362.464</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 estão sendo atualizado monetariamente pela cotação do dólar norte-americano e a variação cambial está classificada na conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial no Patrimônio Líquido.

## 25. Patrimônio líquido

### Capital social

O capital social da companhia monta R\$721.382 representado por 432.043.157 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal e em 31 de dezembro de 2012, o capital social totalmente integralizado montava R\$ 716.216, representado por 430.550.735 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal. O aumento do capital social neste período ocorreu mediante o exercício de opções de ações, no montante de R\$ 5.166, representado por 1.492.422 novas ações nominativas, sem valor nominal.

### Ações em tesouraria

Refere-se a ações ordinárias adquiridas 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”. Em 24/09/2013 foram disponibilizadas 22.197 de suas ações em tesouraria para atender exercício do referido plano. Em 31 de dezembro de 2013 a Companhia

possui 133.303 ações em tesouraria (155.500 em 31 de dezembro de 2012). Considerando o preço da última cotação da ação antes do encerramento do período, que foi de R\$4.26, o valor de mercado dessas ações monta R\$568.

### Reservas de Capital

Refere-se ao registro de opções outorgadas à Administração e empregados, decorrentes do plano de compra de ações (Vide Nota nº 33).

### 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 - AAP

O AAP representa a variação cambial decorrente dos ajustes de conversão dos balanços da JHSF (Uruguay) S.A., JHSF NY, Inc. e JHSF USA, Inc.; e a marcação a valor de mercado das quotas do fundo de investimento JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista.

### Patrimônio líquido dos não controladores

É composto por:

#### Composição do passivo

	% Participação		Consolidado	
	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012
Hotéis Fasano & Resorts S.A.	21,24	40	7.207	13.227
Outros	-	-	(28)	(29)
<b>Total</b>			<b>7.179</b>	<b>13.198</b>

#### Composição do resultado

	% Participação		Consolidado	
	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012
Hotéis Fasano & Resorts S.A.	21,24	40	1.046	1.375
Outros	-	-	(446)	(5)
<b>Total</b>			<b>600</b>	<b>1.370</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, de reservas para contingências e da parcela do não realizado; e
- O acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.

A Administração da Companhia propôs “*ad referendum*” à Assembleia Geral Ordinária a distribuição, a título de dividendos, de R\$ 20 milhões, a ser ratificado na próxima AGO, dos quais R\$ 10.667 referem-se ao dividendo mínimo obrigatório e R\$ 9.333 mantido em conta de reserva de lucros (dividendos adicionais propostos).

Destinação do Lucro Líquido		
	12-2013	12-2012
Lucro líquido do exercício - Controladora	315.482	277.077
(-) Constituição de reserva legal - 5%	(15.774)	(13.854)
(-) Reserva de lucro a realizar (a)	(257.040)	(93.253)
<b>Lucro líquido a disposição da Assembleia</b>	<b>42.668</b>	<b>169.970</b>
<b>Dividendo mínimo obrigatório 25%</b>	<b>10.667</b>	<b>42.493</b>
<b>Propostas da administração</b>		
Dividendos adicionais propostos	9.333	37.507
	<b>9.333</b>	<b>37.507</b>
<b>Total de dividendos propostos</b>	<b>20.000</b>	<b>80.000</b>
<b>Retenção de lucros propostos</b>	<b>22.668</b>	<b>89.971</b>

Dividendos por ação		
	12-2013	12-2012
<b>Total de ações</b>	<b>432.043.157</b>	<b>430.550.735</b>
(-) Ações em tesouraria	(133.303)	(155.500)
<b>Ações em circulação</b>	<b>431.909.854</b>	<b>430.395.235</b>
Dividendo mínimo obrigatório	10.667	42.493
<b>Dividendo mínimo por ação em circulação</b>	<b>0,0247</b>	<b>0,0987</b>
Dividendos adicionais propostos	9.333	37.507
<b>Dividendos adicionais propostos por ação</b>	<b>0,0216</b>	<b>0,0871</b>
<b>Total de dividendos distribuídos por ação</b>	<b>0,0463</b>	<b>0,1858</b>

- (a) Valor líquido referente à adoção do valor justo nas propriedades para investimento.

## 26. Lucro bruto operacional

Apresentamos abaixo a composição da receita líquida e dos custos relacionados às receitas:

	Consolidado	
	12-2013	12-2012
<b>Receita bruta operacional</b>		
Receita com incorporação	446.850	777.943
Receita com shoppings centers e locações comerciais	170.532	82.035
Receita com hotéis	57.785	42.648
Receita com outros negócios	37.638	46.263
	<b>712.805</b>	<b>948.889</b>
Deduções da receita bruta	(41.727)	(50.509)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>671.078</b>	<b>898.380</b>
<b>Custo das vendas e serviços realizados</b>		
Custo com incorporação	(262.688)	(387.521)
Custo com shoppings centers e locações comerciais	(36.507)	(11.317)
Custo com hotéis	(42.380)	(28.680)
Custo com outros negócios	(15.701)	(16.930)
	<b>(357.276)</b>	<b>(444.448)</b>
<b>Lucro bruto operacional</b>	<b>313.802</b>	<b>453.932</b>

## 27. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012
Pessoal	(20.099)	(15.761)	(35.515)	(32.961)
Ocupação	(4.402)	(4.542)	(9.603)	(9.985)
Serviços profissionais	(2.788)	(4.502)	(13.038)	(16.754)
Manutenções e materiais	(945)	(1.316)	(3.882)	(3.048)
Seguros	(70)	(898)	(2.097)	(2.411)
Outras despesas administrativas	(2.128)	(1.975)	(7.659)	(6.625)
	<b>(30.432)</b>	<b>(28.994)</b>	<b>(71.794)</b>	<b>(71.784)</b>

## 28. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012
Propaganda e publicidade	(129)	(33)	(7.471)	(7.649)
Comissões de vendas	-	-	(9.392)	(20.770)
Marketing	(93)	(476)	(2.516)	(2.390)
Estande de vendas	-	-	(2.634)	(2.668)
Outras	(28)	(7)	(6.316)	(8.831)
	<b>(250)</b>	<b>(516)</b>	<b>(28.329)</b>	<b>(42.308)</b>

## 29. Outras receitas e (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012
Plano de outorga de ações	(3.391)	(3.265)	(3.391)	(3.265)
Depreciação e Amortização	(1.552)	(1.126)	(4.687)	(7.094)
Obrigações Contratuais (a)	-	-	(35.985)	(24.637)
Contribuições e doações	(1.020)	(767)	(4.937)	(2.765)
Condomínio	-	-	(620)	(1.354)
Provisão para Contingências	(119)	-	7.486	(1.552)
Outros	(6.924)	(1.840)	(18.158)	(19.907)
	<b>(13.006)</b>	<b>(6.998)</b>	<b>(60.292)</b>	<b>(60.574)</b>



- (a) Referem-se principalmente ao pagamento das obrigações contratuais assumidas referentes à locação de unidades do Continental Tower, conforme descrito na Nota 21.

### 30. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012
<b>Receitas Financeiras</b>				
Receitas de Aplicações Financeiras	13.268	49.257	23.524	61.164
Outras receitas financeiras	5.466	4.633	19.364	12.429
	<b>18.734</b>	<b>53.890</b>	<b>42.888</b>	<b>73.593</b>
<b>Despesas Financeiras</b>				
Atualização sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(75.633)	(105.103)	(98.912)	(115.503)
Outras despesas Financeiras	927	(3.430)	(8.541)	(6.223)
	<b>(74.706)</b>	<b>(108.533)</b>	<b>(107.453)</b>	<b>(121.726)</b>
<b>Resultado Financeiro líquido</b>	<b>(55.972)</b>	<b>(54.643)</b>	<b>(64.565)</b>	<b>(48.133)</b>

### 31. Instrumentos financeiros

As empresas 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

O quadro abaixo demonstra os instrumentos financeiros nos quais a controladora participa:

Ativos	Controladora					Controladora			
	31 de Dezembro de 2013					31 de dezembro de 2012			
	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Disponível para venda	Total	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Aplicações financeiras	-	417.918	-	-	417.918	-	368.898	-	368.898
Títulos e valores mobiliários	-	56.413	-	24.603	81.016	-	79.675	-	79.675
Contas a receber	27.835	-	-	-	27.835	28.880	-	-	28.880
Créditos com partes relacionadas	1.062	-	-	-	1.062	201	-	-	201
Total dos instrumentos ativos	28.897	474.331	-	24.603	527.831	29.081	448.573	-	477.654
Passivos									
Fornecedores	-	-	4.905	-	4.905	-	-	1.202	1.202
Empréstimos e financiamentos	-	-	154.557	-	154.557	-	-	172.499	172.499
Debêntures	-	-	639.802	-	639.802	-	-	905.210	905.210
Débitos com partes relacionadas	-	-	15.156	-	15.156	-	-	697	697
Total dos instrumentos passivos	-	-	814.420	-	814.420	-	-	1.079.608	1.079.608

O quadro abaixo demonstra os instrumentos financeiros nos quais o grupo participa:

	Consolidado					Consolidado				
	31 de Dezembro de 2013					31 de dezembro de 2012				
	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Disponível para venda	Total	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	
<b>Ativos</b>										
Aplicações financeiras	-	511.461	-	-	511.461	-	478.167	-	478.167	
Titulos e valores mobiliários	-	56.413	-	24.603	81.016	-	79.675	-	79.675	
Contas a receber	826.830	-	-	-	826.830	698.363	-	-	698.363	
Créditos com partes relacionadas	11.321	-	-	-	11.321	2.500	-	-	2.500	
<b>Total dos instrumentos ativos</b>	<b>838.151</b>	<b>567.874</b>	<b>-</b>	<b>24.603</b>	<b>1.430.628</b>	<b>700.863</b>	<b>557.842</b>	<b>-</b>	<b>1.258.705</b>	
<b>Passivos</b>										
Fornecedores	-	-	60.552	-	60.552	-	-	69.831	69.831	
Empréstimos e financiamentos	-	-	1.035.484	-	1.035.484	-	-	750.253	750.253	
Debêntures	-	-	1.131.665	-	1.131.665	-	-	905.210	905.210	
Obrigações com parceiros em empreendimentos	-	-	123.371	-	123.371	-	-	-	-	
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	-	-	-	-	6.652	6.652	
<b>Total dos instrumentos passivos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.351.072</b>	<b>-</b>	<b>2.351.072</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.731.946</b>	<b>1.731.946</b>	

## (b) Gerenciamento de riscos

### Risco de crédito

O Grupo restringe 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 aos recebíveis, a exposição é restrita 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 de 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 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\$ 197.339, equivalente a US\$ 84.239, 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\$ 45.959, equivalente a US\$ 19.619, 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 foram definidos 03 cenários diferentes (Vide Deliberação CVM n.º 550/08). Com base na cotação do dólar em 31 de dezembro de 2013, foi definido o cenário provável para o ano e a partir deste calculadas as variações de 25% e 50%.

Operação	Moeda	Cenário	Cenário 2	Cenário 3
		Provável		
Investimentos (Ativo)	Dólar	2,45%	3,06%	3,68%
Posição em 31/12/2013 = R\$ 197.339 (US\$ 84.239)		4.835	6.039	7.262
Empréstimos e Financiamentos (Passivo)	Dólar	2,45%	3,06%	3,68%
Posição em 31/12/2013 = R\$ 45.959 (US\$ 19.619)		(1.126)	(1.408)	(1.689)
<b>Totais</b>		<b>3.709</b>	<b>4.631</b>	<b>5.573</b>

### (c) Valor justo dos instrumentos financeiros

Descreve-se a seguir a valorização dos principais instrumentos financeiros:

#### Títulos e valores mobiliários

Os saldos referentes ao CSHG JHSF Prime Offices - FII estão registrados por seu valor justo de acordo com sua cotação em mercados ativos. Os saldos referentes aos Fundos de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Corporate, JHSF Catarina Corporate Berlim e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista estão registrados de acordo com a cotação de ativos similares (Nota nº 7).

#### Empréstimos, financiamentos e debêntures

O valor justo destes itens não difere dos valores apresentados, possuindo taxas compatíveis com as praticadas atualmente e estão sendo atualizados de acordo com os contratos firmados.

### (d) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos indexadores nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI (Fonte: CETIP), 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 2013, 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>
Aplicações financeiras	CDI	10,00%	7,50%	5,00%
Posição em 31/12/2013 = R\$ 511.461		51.146	38.360	25.573
Fundo de investimento imobiliário – sujeita a variação	IGPM	4,90%	3,68%	2,45%
Posição em 31/12/2013 = R\$ 56.413		2.764	2.076	1.382
<b>Totais</b>		<b>53.910</b>	<b>40.437</b>	<b>26.954</b>

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos indexadores nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data base de 31 de dezembro de 2013, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do CDI, da TJLP e da taxa TR em 31 de dezembro de 2013, foi definido o cenário provável para o ano 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 2014. A data base utilizada para os empréstimos, financiamentos e debêntures foi 31 de dezembro de 2013 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>
Debêntures – taxa sujeita a variação	CDI	10,00%	12,50%	15,00%
Posição em 31/12/2013 = R\$ 1.163.350		116.335	145.419	174.503
Empréstimos com BNDES – taxa sujeita a variação	TJLP	5,00%	6,25%	7,50%
Posição em 31/12/2013 = R\$ 207.876		10.394	12.992	15.591
variação	CDI	10,00%	12,50%	15,00%
Posição em 31/12/2013 = R\$ 553.077		55.308	69.135	82.962
Empréstimos a produção – taxa sujeita a variação	TR	0,50%	0,63%	0,75%
Posição em 31/12/2013 = R\$ 168.993		845	1.065	1.267
Empréstimos no exterior – taxa sujeita a variação	LIBOR	0,80%	1,00%	1,20%
Posição em 31/12/2013 = R\$ 45.959 *		368	460	552
<b>Totais</b>		<b>183.249</b>	<b>229.070</b>	<b>274.874</b>

\*Saldo contábeis de empréstimos e financiamentos convertidos para o Real em 31 de dezembro 2013.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nos aluguéis a receber foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do IGPM em 31 de dezembro de 2013, foi definido o cenário provável para o ano 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 31/12/2013 = 53.148		2.604	1.956	1.302

\*\*Saldo de aluguéis a receber das operações de shopping centers.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador dos recebíveis foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do INCC em 31 de dezembro de 2013, foi definido o cenário provável para o ano e a partir deste calculadas variações de 25% e 50%.

Para cada cenário foi calculado o montante, não levando em consideração o AVP e livre de eventuais atualizações programadas para 2014.

<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 31/12/2013 = 695.953		59.156	47.325	39.461

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

### (e) Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base no CPC 46 – Mensuração do Valor Justo.

- 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.

<b>Descrição</b> <b>Ativos Financeiros</b>	<b>Nível de hierarquia</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
		<b>12-2013</b>	<b>12-2012</b>	<b>12-2013</b>	<b>12-2012</b>
Aplicações financeiras (*)	2	417.918	368.898	511.461	478.167
Títulos e Valores Mobiliários (**)					
CSHG JHSF Prime Offices	1	40.516	53.475	40.516	53.475
JHSF Catarina Corporate - FII	2	11.897	16.200	11.897	16.200
JHSF Catarina Corporate Berlim	2	4.000	10.000	4.000	10.000
JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista	1	24.603	-	30.162	-
<b>Totais</b>		<b>498.934</b>	<b>448.573</b>	<b>598.036</b>	<b>557.842</b>

\*Conforme demonstrado no quadro da nota nº 6.

\*\*Conforme demonstrado no quadro da nota nº 7.

## 32. Seguros

O Grupo possui cobertura de seguro para os riscos destacados a seguir, e coberturas que são consideradas suficientes pela Administração para cobrir eventuais danos aos seus ativos e negócios.

Resumo por modalidade em 31 de dezembro de 2013:

<b>Modalidade em R\$</b>	<b>Valor Segurado</b>
Responsabilidade Civil Geral	125.718
Riscos de Engenharia	511.516
Riscos Nomeados	1.217.822
Riscos Diversos	52.945
<b>Modalidade em US\$</b>	<b>Valor Segurado</b>
Seguro D&O	25.000

### **33. 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 Assembleia Geral, o Conselho de Administração pode aprovar a outorga 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, sem direito de preferência para os acionistas.

No âmbito do plano de opções o Conselho de Administração aprovou até 31 de dezembro de 2013 onze 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	11ª 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	13/8/2019	
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	1.200.000	11.322.755
(-) Canceladas	(524.274)	(1.377.161)	(39.693)	-	-	-	-	-	-	(20.352)	-	(1.961.480)
(-) Exercidas	(157.015)	(132.889)	-	(1.238.775)	(1.000.000)	(3.040.633)	(79.952)	(82.710)	(9.192)	(106.378)	-	(5.847.544)
Saldo de ações	312.913	717.943	-	12.755	-	453.484	79.952	16.098	202.239	518.347	1.200.000	3.513.731
Libre para exercício	312.913	717.943	-	12.755	-	453.484	79.952	16.098	202.239	518.347	1.200.000	3.513.731
Valor de mercado (*) R\$ mil	1.536	2.980	-	1.168	976	5.437	226	139	287	1.475	2.484	16.708
Apropriado 2007	256	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	256
Apropriado 2008	256	497	11	-	-	-	-	-	-	-	-	763
Apropriado 2009	195	371	-	97	-	-	-	-	-	-	-	663
Apropriado 2010	323	501	-	192	73	-	-	-	-	-	-	1.089
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
Apropriado 2013	152	276	-	224	-	2.185	64	60	77	320	33	3.391
Preço atualizado de Exercício em 31/12/2013	9,64	8,75	-	2,80	3,35	3,14	4,03	4,03	4,50	5,94	5,73	
Preço atualizado de Exercício ex dividendos 31/12/2013	8,58	7,70	-	1,78	2,63	2,94	3,54	4,03	4,13	5,75	5,73	

(\*) 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 2013.

Programa	12-2013	Movimentação	12-2012
Outorgadas	11.322.755	1.200.000	10.122.755
(-) Canceladas	(1.961.480)	(8.311)	(1.953.169)
(-) Exercidas	(5.847.544)	(1.514.619)	(4.332.925)
Saldo de ações	<b>3.513.731</b>	<b>(322.930)</b>	<b>3.836.661</b>

## 34. 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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o exercício de 2012.

Segue abaixo o quadro com a movimentação das ações:

	Data	Ações emitidas	Ações em tesouraria	Ações totais com os acionistas
Saldo em 01/01/2013	01/01/2013	430.550.735	155.500	430.395.235
Disponibilizações de ações em tesouraria	24/09/2013	-	(22.197)	22.197
Emissão de novas ações	08/02/2013	523.607	-	523.607
Emissão de novas ações	27/03/2013	253.474	-	253.474
Emissão de novas ações	14/05/2013	261.867	-	261.867
Emissão de novas ações	13/08/2013	226.737	-	226.737
Emissão de novas ações	13/11/2013	226.737	-	226.737
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2013</b>		<b>432.043.157</b>	<b>133.303</b>	<b>431.909.854</b>

	Data	Ações emitidas	Ações em tesouraria	Ações totais com os acionistas
Saldo em 01/01/2012	01/01/2012	428.762.581	155.500	428.607.081
Emissão de novas ações	26/03/2012	226.737	-	226.737
Emissão de novas ações	15/05/2012	1.009.867	-	1.009.867
Emissão de novas ações	14/08/2012	226.737	-	226.737
Emissão de novas ações	26/09/2012	38.265	-	38.265
Emissão de novas ações	12/11/2012	286.548	-	286.548
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2012</b>		<b>430.550.735</b>	<b>155.500</b>	<b>430.395.235</b>

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

	Controladora	
	12-2013	12-2012
Lucro líquido do período	315.482	277.077
Média ponderada de ações	431.497.254	429.669.281
Efeitos potenciais de subscrição de opções de ações	545.395	1.435.912
Média ponderada das ações diluidoras	432.042.649	431.105.193
Lucro básico por ação	0,7311	0,6435
Lucro diluído por ação	0,7302	0,6427

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 tivemos opções de ações exercidas, conforme nota 25, que afetaram os cálculos de média ponderada e consequentemente o lucro diluído.

## 35. Informações por segmento

A Companhia possui quatro segmentos por negócio: Incorporação imobiliária, Renda recorrente, Hotéis e Varejo.

As principais informações contábeis de cada segmento e da Holding, acumuladas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012, estão demonstradas abaixo:

### Ativos e Passivos:

	Incorporações		Renda recorrente		Hotéis		Varejo		Holding		Totais	
	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012
Ativo circulante	1.022.639	1.018.530	117.685	51.002	13.748	10.082	19.047	20.351	553.865	457.381	1.726.985	1.557.346
Ativo não circulante	885.094	848.569	2.616.195	1.628.509	33.099	32.214	7.614	5.731	32.477	205.961	3.574.479	2.720.985
<b>Ativo do segmento</b>	<b>1.907.735</b>	<b>1.867.099</b>	<b>2.733.879</b>	<b>1.679.511</b>	<b>46.847</b>	<b>42.296</b>	<b>26.661</b>	<b>26.082</b>	<b>586.341</b>	<b>663.342</b>	<b>5.301.464</b>	<b>4.278.331</b>
Passivo circulante	357.354	175.236	103.796	84.608	5.382	2.663	4.720	9.301	41.621	152.334	512.873	424.143
Passivo não circulante	446.447	482.708	1.358.514	465.274	3.588	3.940	13	-	765.713	980.002	2.574.276	1.931.924
<b>Passivo do segmento</b>	<b>803.801</b>	<b>657.944</b>	<b>1.462.310</b>	<b>161.787</b>	<b>8.971</b>	<b>6.603</b>	<b>4.733</b>	<b>9.301</b>	<b>807.333</b>	<b>1.132.336</b>	<b>3.087.149</b>	<b>2.356.067</b>



## Resultado:

	Incorporações		Renda recorrente		Hotéis		Varejo		Holding		Totais	
	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012
Receita operacional bruta	446.857	777.942	170.532	85.351	57.785	42.649	37.638	42.947	-	-	712.812	948.889
Impostos Sobre a receita	(9.325)	(26.428)	(18.068)	(9.612)	(3.574)	(2.366)	(10.744)	(12.103)	-	-	(41.711)	(50.509)
Receita operacional líquida	437.532	751.514	152.463	75.739	54.212	40.283	26.895	30.844	-	-	671.102	898.380
Custos operacionais	(262.674)	(387.537)	(36.507)	(13.301)	(42.380)	(28.663)	(15.702)	(14.976)	-	-	(357.262)	(444.477)
Lucro bruto	174.858	363.977	115.956	62.438	11.832	11.620	11.193	15.868	-	-	313.839	453.903
Receitas e (despesas) operacionais	(70.834)	(103.787)	376.818	106.860	(7.680)	(6.478)	(10.278)	(10.799)	(57.499)	(36.569)	230.476	(50.773)
Despesas gerais e administrativas e c	(25.813)	(60.225)	(11.201)	(8.246)	(9.851)	(7.127)	(8.974)	(8.763)	(44.284)	(29.641)	(100.123)	(114.002)
Outras receitas e (despesas) operac	(45.022)	(43.562)	(1.436)	(6.982)	264	(1.126)	(340)	(2.036)	(13.215)	(6.928)	(59.798)	(60.634)
Valor justo de propriedades para inves	-	-	389.455	122.088	-	-	-	-	-	-	389.455	122.088
Resultado de participações societária	-	-	-	-	1.906	1.775	(964)	-	-	-	942	1.775
Lucro (Prejuízo) operacional	104.024	260.190	492.775	169.298	4.152	5.142	915	5.069	(57.499)	(36.569)	544.316	403.130
Resultado Financeiro	469	9.645	(11.287)	(2.140)	(434)	51	(957)	(1.079)	(52.354)	(54.612)	(64.564)	(48.135)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	104.492	269.835	481.438	167.157	3.717	5.192	(42)	3.990	(109.853)	(91.180)	479.752	354.994
IR/CSLL	(11.195)	(22.358)	(145.129)	(48.391)	(847)	(788)	(711)	(680)	(1.935)	(454)	(159.817)	(72.671)
Lucro líquido do período	93.298	247.477	336.358	118.767	2.870	4.405	(754)	3.310	(111.788)	(91.635)	319.935	282.324

## 36. 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:

	12-2013	12-2012
<b>Patrimônio Líquido controladora</b>	<b>2.220.468</b>	<b>1.923.779</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	3.848	3.873
Estorno amortização ativo diferido 2012	3.877	3.877
Estorno amortização ativo diferido 2013	3.877	-
<b>Total dos ajustes</b>	<b>(10.861)</b>	<b>(14.714)</b>
<b>Patrimônio Líquido dos controladores consolidado ajustado</b>	<b>2.209.609</b>	<b>1.909.066</b>
<b>Patrimônio Líquido dos não controladores consolidado</b>	<b>7.179</b>	<b>13.198</b>
<b>Total do Patrimônio Líquido consolidado ajustado</b>	<b>2.216.788</b>	<b>1.922.264</b>

	12-2013	12-2012
Lucro líquido do período na controladora de acordo com os CPCs	315.482	277.077
(-) Estorno da amortização do ativo diferido no período	3.901	3.877
<b>Lucro líquido da Controladora no exercício ajustado em IFRS</b>	<b>319.383</b>	<b>280.954</b>
Lucro Líquido ajustado dos controladores	319.335	280.954
Lucro Líquido ajustado dos não controladores	600	1.370
<b>Total</b>	<b>319.935</b>	<b>282.324</b>

### 37. Informações suplementares

Em 11 de novembro de 2013 foi publicada a Medida Provisória nº 627 (MP 627/13) que altera a legislação tributária federal sobre IRPJ, CSLL, PIS e COFINS. A referida MP 627/13 dispõe, entre outros assuntos, sobre:

\* a revogação do Regime Tributário de Transição - RTT, instituído pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009;

\* a tributação de dividendos distribuídos ou declarados superiores ao registrado no balanço fiscal.

Considerando-se que a referida MP 627 possui um número relevante de emendas propostas e que a Receita Federal do Brasil deverá, de acordo com a mesma MP, disciplinar diversas matérias é possível que algumas das suas disposições sejam alteradas e/ou esclarecidas. Embora a MP 627 entre em vigor a partir de 1º de janeiro de 2015, há a possibilidade de opção (de forma irrevogável) pela sua aplicação a partir de 1º de janeiro de 2014. A Administração não tem a intenção de efetuar a opção pela adoção antecipada. Todavia, com base no texto vigente estimamos que a referida MP 627/13 não acarrete efeitos contábeis relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

### 38. Eventos subsequentes

Em março de 2014, a Companhia, iniciou uma joint venture com a Hermès International, com o intuito de acelerar o desenvolvimento da marca no Brasil.