

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	8
DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	18
DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	19
Demonstração de Valor Adicionado	20

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	21
Notas Explicativas	26
Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	76
Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	77

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	111
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	113
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	114

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente
--

115

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2013
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	432.043.157
Preferenciais	0
Total	432.043.157
Em Tesouraria	
Ordinárias	133.303
Preferenciais	0
Total	133.303

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária	30/04/2013	Dividendo	15/05/2013	Ordinária		0,18581

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012
1	Ativo Total	3.054.605	3.065.554
1.01	Ativo Circulante	577.493	480.484
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	418.016	369.783
1.01.01.01	Caixas e Equivalentes de Caixa	418.016	369.783
1.01.02	Aplicações Financeiras	81.016	79.675
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	81.016	79.675
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	24.603	0
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	56.413	79.675
1.01.03	Contas a Receber	27.835	4.708
1.01.03.01	Clientes	27.835	4.708
1.01.06	Tributos a Recuperar	20.648	18.347
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	20.648	18.347
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	29.978	7.971
1.01.08.03	Outros	29.978	7.971
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	6.350	4.391
1.01.08.03.03	Dividendos a Receber	23.628	3.580
1.02	Ativo Não Circulante	2.477.112	2.585.070
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	407.902	399.624
1.02.01.03	Contas a Receber	0	24.173
1.02.01.03.01	Clientes	0	24.173
1.02.01.06	Tributos Diferidos	78	2.009
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	78	2.009
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	395.246	362.665
1.02.01.08.03	Créditos com Controladores	394.184	362.464
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1.062	201
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	12.578	10.777
1.02.01.09.03	Créditos Diversos	12.578	10.777
1.02.02	Investimentos	2.052.722	2.172.874
1.02.02.01	Participações Societárias	2.052.722	2.172.874
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	2.052.722	2.172.874
1.02.03	Imobilizado	16.488	12.572
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	16.488	12.572

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012
2	Passivo Total	3.054.605	3.065.554
2.01	Passivo Circulante	67.430	161.760
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.916	1.808
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.916	1.808
2.01.02	Fornecedores	4.905	1.202
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.905	1.202
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	32.809	106.446
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	6.718	24.901
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	6.718	24.901
2.01.04.02	Debêntures	26.091	81.545
2.01.04.02.01	Debêntures	26.091	81.545
2.01.05	Outras Obrigações	27.800	52.304
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	15.156	697
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	15.156	697
2.01.05.02	Outros	12.644	51.607
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	10.667	42.493
2.01.05.02.07	Credores Diversos	1.977	9.114
2.02	Passivo Não Circulante	766.707	980.015
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	761.550	971.263
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	147.839	147.598
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	147.839	147.598
2.02.01.02	Debêntures	613.711	823.665
2.02.01.02.01	Debêntures	613.711	823.665
2.02.02	Outras Obrigações	4.425	8.738
2.02.02.02	Outros	4.425	8.738
2.02.02.02.05	Débitos Diversos	4.425	8.738
2.02.04	Provisões	732	14
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	119	0
2.02.04.01.05	Provisões para Demandas Judiciais	119	0
2.02.04.02	Outras Provisões	613	14
2.02.04.02.04	Provisões para passivo a descoberto de controlada	613	14
2.03	Patrimônio Líquido	2.220.468	1.923.779
2.03.01	Capital Social Realizado	721.382	716.216
2.03.01.01	Capital Social Realizado	721.382	716.216
2.03.02	Reservas de Capital	11.401	7.941
2.03.02.04	Opções Outorgadas	11.815	8.424
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-414	-483
2.03.04	Reservas de Lucros	880.922	623.882
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	880.922	623.882
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	574.894	560.922
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	31.869	14.818
2.03.06.01	Ajuste de conversão de balanços	37.266	14.818
2.03.06.02	Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	-5.397	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	373.384	332.175
3.04.01	Despesas com Vendas	-250	-516
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-30.432	-28.994
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-13.006	-6.998
3.04.04.01	Outras Receitas e (despesas) Operacionais	-13.006	-6.998
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	417.072	368.683
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	373.384	332.175
3.06	Resultado Financeiro	-55.972	-54.643
3.06.01	Receitas Financeiras	18.734	53.890
3.06.02	Despesas Financeiras	-74.706	-108.533
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	317.412	277.532
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.931	-455
3.08.02	Diferido	-1.931	-455
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	315.481	277.077
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	315.481	277.077
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,73113	0,64354
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,73021	0,64271

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
4.01	Lucro Líquido do Período	315.482	277.077
4.02	Outros Resultados Abrangentes	17.051	9.467
4.02.01	Ajustes de Conversão	22.448	9.467
4.02.02	Ajustes a valor justo de títulos disponíveis para venda	-5.397	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	332.533	286.544

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-17.481	36.617
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-26.289	10.347
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social e de acionistas não controladores	317.413	277.532
6.01.01.02	Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	1.836	1.116
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-417.072	-368.683
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos	75.633	110.019
6.01.01.06	Impostos diferidos	-1.931	-8.300
6.01.01.09	Ajustes a valor presente	-5.678	-1.337
6.01.01.13	Provisões para contingência	119	0
6.01.01.14	Provisões estatutárias (Stock Options)	3.391	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	8.808	26.270
6.01.02.01	Diminuição (aumento) em contas a receber	6.724	6.926
6.01.02.05	Diminuição (aumento) em partes relacionadas	13.598	-117
6.01.02.06	Diminuição (aumento) nos demais ativos	-23.807	-8.866
6.01.02.09	Aumento (diminuição) de impostos e contribuições a recolher	-261	276
6.01.02.10	Aumento (diminuição) em outros passivos	12.554	28.051
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	495.758	-91.879
6.02.01	Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedade para investimentos	-8.406	-10.578
6.02.02	Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	-31.720	-100.453
6.02.04	Investimento em participações societárias	104.479	-171.378
6.02.05	Aquisição de bens do ativo intangível	0	1.262
6.02.06	Títulos e valores mobiliários	-1.341	-30.586
6.02.07	Recebimento de dividendos	432.746	219.854
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-430.044	196.711
6.03.01	Ingressos de novos empréstimos e financiamentos	0	150.000
6.03.02	Aquisição Debêntures	300.000	350.150
6.03.03	Pagamento de Debêntures	-625.645	-185.743
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-33.338	-42.792
6.03.06	Distribuição de Dividendos	-80.000	-80.000
6.03.08	Aumento (Redução) de Capital	5.166	5.096
6.03.10	Recebimentos/pagamentos de capital dos não controladores	3.704	0
6.03.11	Ações em Tesouraria	69	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	48.233	141.449
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	369.783	228.334
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	418.016	369.783

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	716.216	7.941	1.184.804	0	14.818	1.923.779
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	716.216	7.941	1.184.804	0	14.818	1.923.779
5.04	Transações de Capital com os Sócios	5.166	7.164	-28.174	-20.000	0	-35.844
5.04.01	Aumentos de Capital	5.166	0	0	0	0	5.166
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.391	0	0	0	3.391
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	69	0	0	0	69
5.04.08	Transações com Acionistas	0	3.704	0	0	0	3.704
5.04.09	Dividendos Mínimos Obrigatórios	0	0	0	-10.667	0	-10.667
5.04.10	Dividendos Adicionais Propostos	0	0	9.333	-9.333	0	0
5.04.11	Pagamento de Dividendos do Exercício de 2012	0	0	-37.507	0	0	-37.507
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	315.482	17.051	332.533
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	315.482	0	315.482
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	17.051	17.051
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-5.397	-5.397
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	22.448	22.448
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	295.482	-295.482	0	0
5.06.04	Constituição de Reserva Legal	0	0	15.774	-15.774	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros a Realizar	0	0	257.040	-257.040	0	0
5.06.06	Retenção de Lucros do Exercício	0	0	22.668	-22.668	0	0
5.07	Saldos Finais	721.382	15.105	1.452.112	0	31.869	2.220.468

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	711.120	4.676	979.127	0	5.351	1.700.274
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	711.120	4.676	979.127	0	5.351	1.700.274
5.04	Transações de Capital com os Sócios	5.096	3.265	8.600	-80.000	0	-63.039
5.04.01	Aumentos de Capital	5.096	0	0	0	0	5.096
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.265	0	0	0	3.265
5.04.08	Pagamento de Dividendos do Exercício de 2011	0	0	-28.907	0	0	-28.907
5.04.09	Dividendos Mínimos Obrigatórios	0	0	0	-42.493	0	-42.493
5.04.10	Dividendos Adicionais Propostos	0	0	37.507	-37.507	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	277.077	9.467	286.544
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	277.077	0	277.077
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	9.467	9.467
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	9.467	9.467
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	197.077	-197.077	0	0
5.06.04	Constituição de Reserva Legal	0	0	13.853	-13.853	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros a Realizar	0	0	98.161	-98.161	0	0
5.06.06	Retenção de Lucros do Exercício	0	0	85.063	-85.063	0	0
5.07	SalDOS Finais	716.216	7.941	1.184.804	0	14.818	1.923.779

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-14.378	-12.105
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-14.378	-12.105
7.03	Valor Adicionado Bruto	-14.378	-12.105
7.04	Retenções	-1.836	-1.116
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.836	-1.116
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-16.214	-13.221
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	435.807	422.573
7.06.02	Receitas Financeiras	18.735	53.890
7.06.03	Outros	417.072	368.683
7.06.03.01	Resultados de participações societárias	417.072	368.683
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	419.593	409.352
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	419.593	409.352
7.08.01	Pessoal	20.311	16.595
7.08.01.01	Remuneração Direta	18.045	14.838
7.08.01.02	Benefícios	1.425	1.129
7.08.01.03	F.G.T.S.	841	628
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.468	3.198
7.08.02.01	Federais	5.239	3.150
7.08.02.02	Estaduais	5	0
7.08.02.03	Municipais	224	48
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	78.332	112.482
7.08.03.01	Juros	74.706	108.533
7.08.03.02	Aluguéis	3.626	3.949
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	315.482	277.077
7.08.04.02	Dividendos	20.000	80.000
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	295.482	197.077

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012
1	Ativo Total	5.301.466	4.278.331
1.01	Ativo Circulante	1.726.986	1.557.346
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	529.880	506.928
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	529.880	506.928
1.01.02	Aplicações Financeiras	81.016	79.675
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	81.016	79.675
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	24.603	0
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	56.413	79.675
1.01.03	Contas a Receber	597.935	561.173
1.01.03.01	Clientes	597.935	561.173
1.01.04	Estoques	420.025	332.641
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	420.025	332.641
1.01.06	Tributos a Recuperar	34.152	37.388
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	34.152	37.388
1.01.07	Despesas Antecipadas	7.023	7.396
1.01.07.01	Despesas com vendas a apropriar	7.023	7.396
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	56.955	32.145
1.01.08.03	Outros	56.955	32.145
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	56.955	32.145
1.02	Ativo Não Circulante	3.574.480	2.720.985
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	560.460	468.063
1.02.01.03	Contas a Receber	228.895	137.190
1.02.01.03.01	Clientes	228.895	137.190
1.02.01.04	Estoques	251.735	278.108
1.02.01.04.01	Imóveis a Comercializar	251.735	278.108
1.02.01.06	Tributos Diferidos	3.812	3.751
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.812	3.751
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	11.321	2.500
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	11.321	2.500
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	64.697	46.514
1.02.01.09.03	Créditos Diversos	64.697	46.514
1.02.02	Investimentos	2.670.287	2.033.495
1.02.02.01	Participações Societárias	4.191	0
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	4.191	0
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.666.096	2.033.495
1.02.03	Imobilizado	324.420	184.593
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	324.420	184.593
1.02.04	Intangível	19.313	34.834
1.02.04.01	Intangíveis	19.313	34.834

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012
2	Passivo Total	5.301.466	4.278.331
2.01	Passivo Circulante	510.404	424.142
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	29.451	35.975
2.01.01.01	Obrigações Sociais	29.451	35.975
2.01.02	Fornecedores	60.556	69.830
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	60.556	69.830
2.01.03	Obrigações Fiscais	34.297	37.748
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	34.297	37.748
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	34.297	37.748
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	291.646	131.984
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	264.726	50.439
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	262.266	48.293
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	2.460	2.146
2.01.04.02	Debêntures	26.920	81.545
2.01.04.02.01	Debêntures	26.920	81.545
2.01.05	Outras Obrigações	94.454	148.605
2.01.05.02	Outros	94.454	148.605
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	11.440	42.656
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	0	6.652
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	56.544	81.891
2.01.05.02.07	Credores Diversos	10.155	17.406
2.01.05.02.08	Obrigações com parceiros em empreendimentos	16.315	0
2.02	Passivo Não Circulante	2.574.274	1.931.924
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.875.502	1.523.479
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	770.757	699.814
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	727.302	659.761
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	43.455	40.053
2.02.01.02	Debêntures	1.104.745	823.665
2.02.01.02.01	Debêntures	1.104.745	823.665
2.02.02	Outras Obrigações	173.404	8.738
2.02.02.02	Outros	173.404	8.738
2.02.02.02.05	Debitos diversos	4.424	8.738
2.02.02.02.06	Adiantamento de clientes	61.924	0
2.02.02.02.07	Obrigações com parceiros em empreendimentos	107.056	0
2.02.03	Tributos Diferidos	520.690	388.095
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	520.690	388.095
2.02.04	Provisões	4.678	11.612
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.370	2.713
2.02.04.01.05	Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	3.370	2.713
2.02.04.02	Outras Provisões	1.308	8.899
2.02.04.02.04	Provisão para demandas judiciais	1.308	8.899
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.216.788	1.922.265
2.03.01	Capital Social Realizado	721.382	716.216
2.03.02	Reservas de Capital	11.401	7.941
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-414	-483

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012
2.03.02.07	Reservas de Capital	11.815	8.424
2.03.04	Reservas de Lucros	898.507	641.466
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	898.507	641.466
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	546.450	528.626
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	31.869	14.818
2.03.06.01	Ajuste de conversão de balanços	37.266	14.818
2.03.06.02	Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	-5.397	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	7.179	13.198

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	671.078	898.380
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-357.277	-444.448
3.02.01	Com vendas de Imóveis	-262.688	-387.521
3.02.02	Com shoppings centers e locações comerciais	-36.507	-11.317
3.02.03	Com hotéis	-42.380	-28.680
3.02.04	Com outros negócios	-15.702	-16.930
3.03	Resultado Bruto	313.801	453.932
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	230.513	-50.803
3.04.01	Despesas com Vendas	-28.329	-42.308
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-71.794	-71.784
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	329.694	61.514
3.04.04.01	Outras receitas e (despesas) operacionais	-59.761	-60.574
3.04.04.02	Valor justo de propriedades para investimento	389.455	122.088
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	942	1.775
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	544.314	403.129
3.06	Resultado Financeiro	-64.565	-48.133
3.06.01	Receitas Financeiras	42.888	73.593
3.06.02	Despesas Financeiras	-107.453	-121.726
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	479.749	354.996
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-159.817	-72.671
3.08.02	Diferido	-159.817	-72.671
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	319.932	282.325
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	319.932	282.325
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	319.332	280.955
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	600	1.370

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	319.935	282.324
4.02	Outros Resultados Abrangentes	17.051	9.467
4.02.01	Ajuste de conversão	22.448	9.467
4.02.02	Ajustes a valor justo de títulos disponíveis para venda	-5.397	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	336.986	291.791
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	336.386	290.421
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	600	1.370

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-17.796	1.835
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	151.975	390.165
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social e de acionistas não controladores	479.752	354.995
6.01.01.02	Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	10.575	1.393
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-942	-1.775
6.01.01.04	Juros, variações monetárias sobre empréstimos	98.912	143.188
6.01.01.06	Impostos diferidos	-30.735	15.942
6.01.01.09	Ajustes a valor presente	-13.226	-5.570
6.01.01.11	Despesas comerciais - amortização de stand	488	2.528
6.01.01.13	Provisões para contingência	-7.591	1.552
6.01.01.14	Provisões estatutárias (Stock Options)	3.391	0
6.01.01.15	Valor Justo das Propriedades Para Investimentos	-389.455	-122.088
6.01.01.20	Provisões para créditos de liquidação duvidosa	806	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-129.851	-367.989
6.01.02.01	Diminuição (aumento) em contas a receber	-116.046	-113.913
6.01.02.03	Diminuição (aumento) em imóveis a comercializar	-61.011	-179.356
6.01.02.04	Diminuição (aumento) em despesas com vendas a apropriar	373	3.693
6.01.02.05	Diminuição (aumento) em partes relacionadas	-8.821	-123
6.01.02.06	Diminuição (aumento) nos demais ativos	8.508	0
6.01.02.07	Aumento (diminuição) de contas a pagar por aquisição de imóveis	-6.652	-46.620
6.01.02.09	Aumento (diminuição) de impostos e contribuições a recolher	34.053	-3.773
6.01.02.10	Aumento (diminuição) em outros passivos	-16.832	1.408
6.01.02.12	Aumento (diminuição) de adiantamento de clientes	36.577	-29.305
6.01.03	Outros	-39.920	-20.341
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-39.920	-20.341
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-422.759	-464.589
6.02.01	Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedade para investimentos	-420.519	-435.166
6.02.04	Investimento em participações societárias	-3.249	0
6.02.05	Aquisição de bens do ativo intangível	2.350	1.163
6.02.06	Títulos e valores mobiliários	-1.341	-30.586
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	463.507	408.606
6.03.01	Ingressos de novos empréstimos e financiamentos	386.406	468.455
6.03.02	Aquisição Debêntures	800.000	350.150
6.03.03	Pagamento de Debêntures	-625.645	-185.743
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-149.564	-149.122
6.03.06	Distribuição de Dividendos	-80.000	-80.000
6.03.07	Certificados de recebíveis imobiliários	123.371	0
6.03.08	Aumento (Redução) de Capital	5.166	5.096
6.03.10	Recebimentos/pagamentos de capital dos não controladores	3.704	-230
6.03.11	Ações em Tesouraria	69	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	22.952	-54.148
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	506.928	561.076

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	529.880	506.928

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	716.216	7.941	1.170.091	0	14.818	1.909.066	13.198	1.922.264
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	716.216	7.941	1.170.091	0	14.818	1.909.066	13.198	1.922.264
5.04	Transações de Capital com os Sócios	5.166	7.164	-28.174	-20.000	0	-35.844	-6.620	-42.464
5.04.01	Aumentos de Capital	5.166	0	0	0	0	5.166	0	5.166
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.391	0	0	0	3.391	0	3.391
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	69	0	0	0	69	0	69
5.04.08	Transações com acionistas	0	3.704	0	0	0	3.704	0	3.704
5.04.09	Dividendos Mínimos Obrigatórios	0	0	0	-10.667	0	-10.667	0	-10.667
5.04.10	Dividendos Adicionais Propostos	0	0	9.333	-9.333	0	0	0	0
5.04.11	Pagamento de Dividendos do Exercício de 2012	0	0	-37.507	0	0	-37.507	0	-37.507
5.04.12	Diminuição do patrimônio líquido dos não controladores	0	0	0	0	0	0	-6.620	-6.620
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	319.335	17.051	336.386	600	336.986
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	319.335	0	319.335	600	319.935
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	17.051	17.051	0	17.051
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-5.397	-5.397	0	-5.397
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	22.448	22.448	0	22.448
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	299.335	-299.335	0	0	0	0
5.06.04	Constituição de Reserva Legal	0	0	15.967	-15.967	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros a Realizar	0	0	257.040	-257.040	0	0	0	0
5.06.06	Retenção de Lucros do Exercício	0	0	26.328	-26.328	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	721.382	15.105	1.441.252	0	31.869	2.209.608	7.178	2.216.786

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	711.120	4.676	960.538	0	5.351	1.681.685	12.059	1.693.744
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	711.120	4.676	960.538	0	5.351	1.681.685	12.059	1.693.744
5.04	Transações de Capital com os Sócios	5.096	3.265	8.600	-80.000	0	-63.039	-230	-63.270
5.04.01	Aumentos de Capital	5.096	0	0	0	0	5.096	0	5.096
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.265	0	0	0	3.265	0	3.265
5.04.09	Dividendos Mínimos Obrigatórios	0	0	0	-42.493	0	-42.493	0	-42.493
5.04.10	Dividendos Adicionais Propostos	0	0	37.507	-37.507	0	0	0	0
5.04.11	Pagamentos de Dividendos do Exercício	0	0	-28.907	0	0	-28.907	0	-28.907
5.04.12	Diminuição do Patrimônio Líquidos dos Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-230	-231
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	280.953	9.467	290.420	1.370	291.791
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	280.953	0	280.953	1.370	282.324
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	9.467	9.467	0	9.467
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	9.467	9.467	0	9.467
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	200.953	-200.953	0	0	0	0
5.06.04	Constituição de Reserva Legal	0	0	14.047	-14.047	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros a Realizar	0	0	98.161	-98.161	0	0	0	0
5.06.06	Retenção de Lucros do Exercício	0	0	88.745	-88.745	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	716.216	7.941	1.170.091	0	14.818	1.909.066	13.199	1.922.265

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012
7.01	Receitas	712.805	948.046
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-412.072	-492.268
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-357.276	-444.448
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-54.796	-47.820
7.03	Valor Adicionado Bruto	300.733	455.778
7.04	Retenções	-11.711	-3.921
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-11.711	-3.921
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	289.022	451.857
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	433.285	197.456
7.06.02	Receitas Financeiras	42.888	73.593
7.06.03	Outros	390.397	123.863
7.06.03.01	Resultados de participações societárias	942	1.775
7.06.03.03	Variação no valor justo de propriedades para investimento	389.455	122.088
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	722.307	649.313
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	722.307	649.313
7.08.01	Pessoal	89.724	79.783
7.08.01.01	Remuneração Direta	74.817	67.815
7.08.01.02	Benefícios	9.494	7.043
7.08.01.03	F.G.T.S.	5.413	4.925
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	199.176	159.908
7.08.02.01	Federais	191.480	147.739
7.08.02.02	Estaduais	5.278	8.287
7.08.02.03	Municipais	2.418	3.882
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	113.472	127.299
7.08.03.01	Juros	107.453	121.726
7.08.03.02	Aluguéis	6.019	5.573
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	319.935	282.323
7.08.04.02	Dividendos	20.000	80.000
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	299.335	200.953
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	600	1.370

Relatório da Administração/Comentário de Desempenho

JHSF Participações S.A.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

A JHSF Participações SA, empresa que se consolida no segmento de renda recorrente, tem forte presença no mercado de incorporações de alto padrão e participa estrategicamente nos setores de hotelaria e varejo, alcançou um lucro líquido consolidado de R\$ 271,6 milhões no quarto trimestre de 2013 e R\$ 319,9 milhões em 2013. Estes resultados refletem a fase de investimentos concentrados no desenvolvimento de shoppings e as vendas na área de incorporação para nossos clientes de alta renda.

A administração da JHSF decidiu adotar o critério de contabilização de determinadas Propriedades para Investimento por 'Valor Justo', nos termos do permitido na legislação pertinente (CPC 28 – Propriedades para Investimento), para melhor informar o valor de mercado dos seus ativos em operação. A avaliação foi elaborada pela consultoria independente Ernst & Young, e estas propriedades apresentaram valorização de 31% vs. 2012, para o total de R\$ 2,63 bilhões em 2013. O efeito desta mudança na forma de contabilização gerou um lucro contábil de R\$ 257 milhões no 4T13 e em 2013, alocado na divisão de renda.

Demonstração de Resultado

Receita Bruta

A receita bruta da divisão de renda recorrente dobrou na comparação entre períodos (112% de crescimento vs. 4T12 e 100% vs. 2012), devido principalmente à melhor performance dos Shoppings Cidade Jardim e Bela Vista, e ao sucesso no início de operação dos shoppings Metrô Tucuruvi (inaugurado em Abril/2013) e Ponta Negra (inaugurado em Agosto/2013).

R\$' milhões	4T13	4T12	Horizontal %	2013	2012	Horizontal %
Renda	57,2	26,9	112%	170,5	85,4	100%
Incorporações	52,6	182,8	-71%	446,9	777,9	-43%
Hotéis	16,5	12,0	38%	57,8	42,6	35%
Varejo	11,3	13,7	-18%	37,6	42,9	-12%
Receita Bruta	137,7	235,4	-42%	712,8	948,9	-25%

O bom desempenho da divisão de renda recorrente compensou parcialmente a queda na divisão de incorporações, que foram prejudicados por situações pontuais, com efeitos não recorrentes, relacionadas: (a) ao aumento de custos nas obras de construção do Horto Bela Vista (projeto residencial em Salvador); e (b) às despesas com o aluguel garantido definido na venda da torre Continental, do empreendimento Cidade Jardim Corporate Center. Em linha com a decisão estratégica tomada pela Administração no 3T13, neste trimestre a JHSF seguiu com os distratos nas torres Laranjeiras e Flat do empreendimento Horto Bela Vista, que já foram praticamente concluídos.

Lucro Bruto

O lucro bruto consolidado caiu na comparação ano contra ano, pois a variação dos Custos Operacionais (-20% em 2013 vs. 2012) não acompanhou a variação da receita, já explicada acima.

O CPV da divisão de incorporações neste trimestre reflete um excedente de custo na construção do Horto Bela Vista (R\$ 13,3 milhões no 4T13), entre outros pontos. Cabe ressaltar que, na divisão de renda recorrente, a linha CPV do 4T12 e 4T13 inclui o efeito de estorno de despesas de depreciação, em função do critério de contabilização por 'Valor Justo'. O lucro e margem bruta nestes períodos refletem este efeito.

A variação nas margens brutas do segmento de renda em comparação ao 4T12 e 2012 reflete: (a) o melhor desempenho dos shoppings em operação e o sucesso do início de operação dos shoppings inaugurados; e (b) o estorno da depreciação das Propriedades para Investimento – tanto no 4T12 como no 4T13 – em função da adoção do critério de contabilização por 'Valor Justo'.

R\$' milhões	4T13	4T12	Horizontal %	2013	2012	Horizontal %
Renda	59,1	19,1	210%	116,0	62,5	86%
Incorporações	6,3	97,7	-94%	174,9	364,0	-52%
Hotéis	4,3	3,6	17%	11,8	11,6	2%
Varejo	3,3	7,1	-54%	11,2	15,9	-29%
Lucro Bruto	72,9	127,5	-43%	313,8	453,9	-31%

Margem Bruta	4T13	4T12	Horizontal %	2013	2012	Horizontal %
Renda	116%	59%	56,5 pp	76%	59%	16,8 pp
Incorporações	12%	55%	-42,6 pp	40%	48%	-8,5 pp
Hotéis	28%	32%	-4,4 pp	22%	29%	-7,0 pp
Varejo	41%	72%	-31,4 pp	42%	51%	-9,8 pp
Margem Bruta	58%	57%	1,0 pp	47%	51%	-3,8 pp

R\$' milhões	4T13	4T12	Horizontal %	2013	2012	Horizontal %
Renda	-8,0	4,8		36,5	13,3	175%
Incorporações	44,5	80,2	-44%	262,7	387,5	-32%
Hotéis	11,1	7,7	45%	42,4	28,7	48%
Varejo	4,8	2,8	74%	15,7	15,0	5%
CPV	52,5	95,5	-45%	357,3	444,4	-20%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**Despesas G&A e Outras Operacionais**

RS' milhões	4T13	4T12	Var.(%)	2013	2012	Var.(%)
Propaganda e publicidade	(1,7)	(1,5)		(7,5)	(7,6)	
Comissões de vendas	(2,1)	(5,2)		(9,4)	(20,8)	
Marketing	(0,5)	2,7		(2,5)	(2,4)	
Estande de vendas	(0,5)	(0,4)		(2,6)	(2,7)	
Depreciação	-	-		-	-	
Outras	(0,9)	(5,8)		(6,3)	(8,8)	
Pessoal	(8,7)	(8,6)		(35,5)	(33,0)	
Ocupação	(2,6)	(2,9)		(9,6)	(10,0)	
Serviços profissionais	(3,0)	(4,5)		(13,0)	(16,8)	
Manutenções e materiais	(1,4)	(0,7)		(3,9)	(3,0)	
Seguros	(1,8)	(0,6)		(2,1)	(2,4)	
Aluguel de Equipamentos	-	0,7		-	-	
Despesas com Viagens	-	2,0		-	-	
Outras despesas administrativas	(1,0)	(4,4)		(7,7)	(6,6)	
Despesas G&A	(24,3)	(29,4)	-17%	(100,1)	(114,1)	-12%

RS' milhões	4T13	4T12	Var.(%)	2013	2012	Var.(%)
Plano de outorga de opções	(0,9)	(0,8)		(3,4)	(3,3)	
Depreciação e Amortização	(1,4)	(2,0)		(4,7)	(7,1)	
Obrigações Contratuais	(5,7)	(14,2)		(36,0)	(24,6)	
Contribuições e doações	(0,6)	(2,8)		(4,9)	(2,8)	
Condomínio	-	-		(0,6)	(1,4)	
Provisão para Contingências	2,3	(0,0)		7,5	(1,6)	
Outros	(2,1)	(3,4)		(18,2)	(19,9)	
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(8,3)	(23,3)	-64%	(60,3)	(60,6)	0%

Registramos uma redução de 38% no conjunto de 'Despesas G&A' (gerais e administrativas) e 'Outras Operacionais', na comparação dos trimestres e de 8% na comparação ano contra ano, devido, principalmente, às reduções nas linhas 'Comissões de Vendas', 'Serviços Profissionais', 'Obrigações Contratuais' no 4T13 vs. 4T12, e 'Provisão para Contingências' em 2013 vs. 2012. A linha 'Obrigações Contratuais' refere-se principalmente às obrigações contratuais de aluguel garantido, que a JHSF ofereceu aos compradores de determinados andares do empreendimento Cidade Jardim Corporate Center.

Os valores de G&A incluem despesas relativas a: (a) projetos grandes e complexos, e que trarão resultados relevantes para a Companhia no futuro, como o Reserva II, Aeroporto Executivo Catarina e edifício em NY; e (b) despesas relativas a projetos que já tiveram suas receitas reconhecidas, o que impossibilitou uma postura mais agressiva na redução de despesas. Em 2014 ajustes e reduções poderão ser implementados de maneira mais efetiva.

EBITDA Ajustado

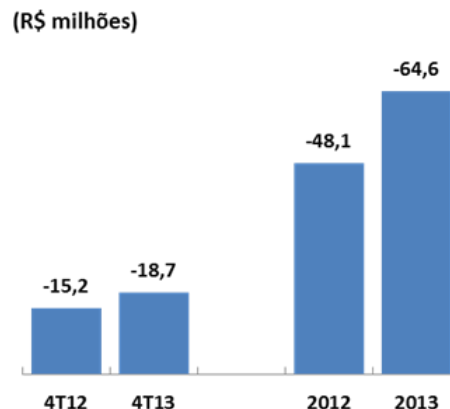
O EBITDA ajustado diminuiu 58% na comparação de trimestres, e 28% na comparação de doze meses acumulados devido principalmente a eventos pontuais na divisão de incorporações, como o excedente de custos e distratos realizados por iniciativa da Companhia no empreendimento Horto Bela Vista, impactando receitas e resultados. A margem EBITDA Ajustada da Companhia em 2013 permaneceu em torno 34% da receita líquida.

RS' milhões	4T13	4T12	Var. %	2013	2012	Var. %
Lucro Líquido	271,6	132,2	105%	320,0	282,3	13%
(+) IR/CS	139,9	50,0	180%	159,8	72,7	120%
(+) Resultado Financeiro Líquido	18,7	15,2	23%	64,6	48,1	34%
(+) Depreciação / Amortização	(15,2)	1,6	-1041%	11,6	8,5	37%
(=) EBITDA	415,0	199,0	109%	556,0	411,6	35%
(+) Juros Capitalizados dentro do CPV	3,8	3,1	23%	14,8	16,0	-8%
(+) Aluguel garantido C.J. Corporate Center	4,6	-		37,9	-	
(-) Valorização dos ativos (valor justo)	(390,0)	(122,1)		(390,0)	(122,1)	
(+) Outros itens operacionais	0,1	-		(0,0)	-	
(=) EBITDA Ajustado	33,6	80,1	-58%	218,7	305,6	-28%
Margem EBITDA Ajustado	27%	36%	-9,1 pp	33%	34%	-1,4 pp

OBS: O EBITDA Ajustado exclui itens considerados não recorrentes do EBITDA da Companhia

Despesas Financeiras, Líquidas

O Resultado Financeiro reduziu 23% na comparação de trimestres e 34% ano contra ano devido principalmente ao saldo médio de endividamento e à taxa CDI, maiores no 4T13 e em 2013 do que no ano anterior.



Lucro Líquido

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

No 4T13, o lucro líquido consolidado cresceu 105%, para R\$ 272 milhões, e em 2013 cresceu 13%, para R\$ 320 milhões. Os resultados foram impactados principalmente por eventos não recorrentes na divisão de incorporações: excedente de custo no empreendimento Horto Bela Vista; distratos por iniciativa da Companhia no Horto Bela Vista; e pagamento de aluguel garantido no empreendimento Cidade Jardim Corporate Center.

Lucro Líquido (R\$' milhões)	4T13	4T12	Horizontal %	2013	2012	Horizontal %
Renda	302,8	91,6	231%	336,4	118,8	183%
Incorporações	(11,6)	60,0	-119%	93,3	247,5	-62%
Hotéis	1,8	1,6	13%	2,9	4,4	-35%
Varejo	(0,2)	5,5	-103%	(0,8)	3,3	-123%
Holding	(21,1)	(26,4)	-20%	(111,8)	(91,6)	22%
Lucro Líquido	271,7	132,2	105%	320,0	282,4	13%

Balanço Patrimonial

Contas a Receber de Imóveis e Adiantamento de Clientes

Encerramos 2013 com um saldo de Contas a Receber por venda de imóveis de cerca de R\$ 886 milhões ("on and off-balance"). Deste montante, R\$ 698 milhões referem-se a contas a receber realizadas, o que sinaliza perspectiva de fortes ingressos de caixa nos próximos meses.

Total de Contas a receber com Venda de Imóveis (R\$' milhões)	31/12/2013	30/09/2013
Contas a Receber Reconhecidas (Balanço Patrimonial)	722,2	797,7
Contas a Receber a Serem Apropriadas (off-balance, backlog)	202,9	231,6
Adiantamento de Clientes (Balanço Patrimonial)	(39,0)	(47,4)
Total de Contas a Receber on and off-balance	886,1	981,9

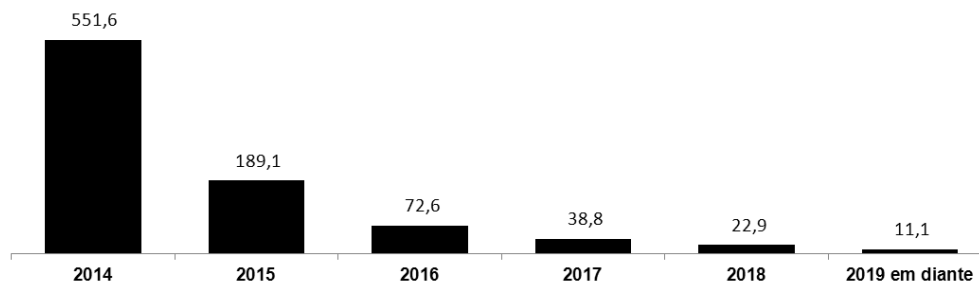
OBS: Considera a totalidade dos contratos assinados, incluindo os valores ainda não apropriados

O gráfico abaixo detalha o cronograma de recebimentos e aponta clara concentração no ano de 2014, em grande parte refletindo a conclusão das obras de Salvador e o avanço nas entregas e repasses:

Cronograma de Recebimento

Dezembro 13

R\$MM



Estoque de Imóveis a comercializar

O valor registrado em unidades em construção ao final de dezembro de 2013 refere-se em sua maioria aos empreendimentos Fazenda Boa Vista, CEPACs para projetos em São Paulo e Horto Bela Vista (Salvador).

Imóveis a comercializar	31/12/2013	30/9/2013	Horizontal %
Valor Contábil (R\$' milhões)			
Unidades Concluídas	2,2	2,2	0,0%
Unidades em Construção	213,1	317,8	-33,0%
Terrenos	456,4	356,8	27,9%
Total	671,8	676,9	-0,8%

Endividamento e Liquidez

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Destinação (R\$ milhões)	Taxa de Juros	Saldo	
		31/12/2013	30/09/2013
Capital de Giro	CDI + 1,75% a.a.	(544,5)	(571,1)
Financiamento à Produção	TR + 10,51% a.a.	(169,0)	(187,8)
BNDES	TJLP + 3,01% a.a.	(207,9)	(191,9)
BNDES	4,63% a.a.	(68,1)	(61,7)
2ª Emissão de Debêntures	CDI + 1,50% a.a.	-	(251,4)
3ª Emissão de Debêntures	IPCA + 9,00% a.a.	-	(331,3)
4ª Emissão de Debêntures	CDI + 1,75% a.a.	(356,7)	(346,8)
5ª Emissão de Debêntures + 1ª Emissão das Controladas	CDI + 2,70% a.a.	(774,9)	-
Empréstimos da empresa sediada no exterior	LIBOR + 2,75% a.a.	(46,0)	(44,3)
Dívida Bancária Bruta		(2.167,1)	(1.986,3)
Caixa, Aplicações Financeiras e Títulos e Valores Mobiliários		610,9	502,2
Dívida Bancária Líquida		(1.556,3)	(1.484,1)
Contas a receber performadas		698,4	673,7
Dívida Líquida Ajustada		(857,8)	(810,4)
Dívida Líquida Ajustada / EBITDA Ajustado (*)		3,9x	3,1x

(*) Considera o EBITDA Ajustado dos últimos 4 trimestres

Estamos concluindo um ciclo de importantes investimentos em ativos de renda, com impacto no índice de endividamento. À medida que estes investimentos sejam concluídos com a entrada em operação dos novos ativos, esperamos a melhora destes índices.

Em Dezembro a Companhia concluiu, com sucesso, a operação financeira que propiciou o alongamento da dívida, bem como a redução do custo de captação da Companhia. A operação envolveu emissões de debêntures pela Companhia e suas controladas, com montante total de R\$ 800 milhões, prazo de 10 anos, carência de 30 meses para o início das amortizações, e custo de CDI+2,70% ao ano. As debêntures são simples (não conversíveis em ações) e da espécie quirografária, com garantia real adicional constituída pelo Shopping Cidade Jardim e seus contratos de locação. A operação também envolveu o resgate antecipado da 2ª e 3ª emissões de debêntures da JHSF.

O perfil da Dívida Bruta da Companhia melhorou neste 4T13, com redução do custo médio e alongamento de prazo médio. Ao final de Setembro, tinha custo nominal ponderado de 11,38% e prazo médio ponderado para vencimento de 4,5 anos; e ao final de Dezembro, tinha custo nominal ponderado de 11,24% e prazo médio ponderado para vencimento de 6,2 anos. Adicionalmente, vencimentos programados para 2014-2015 diminuíram em 28%, de R\$ 250,3 milhões ao final de Setembro para R\$ 180,2 milhões ao final de Dezembro.

Governança

Além da adesão ao Novo Mercado da Bovespa, listagem no maior nível de governança no Brasil, os parâmetros de governança corporativa adotados pela JHSF estão alinhados com as melhores práticas brasileiras e internacionais, utilizando de diretrizes claras de conduta, em padrões superiores aos exigidos pela regulamentação vigente. Temos um conselho de administração com 2 membros independentes, de um total de 7; e um conselho fiscal com o total de 3 membros; e temos em funcionamento por mais de 5 anos um Comitê de Auditoria, de Gestão de Riscos e de Finanças, com 3 representantes. Além disso, temos em vigor nosso Código de Ética, referência para conduta pessoal de funcionários, de modo a assegurar a observância de elevados padrões éticos na condução de nossos negócios e a Política de Negociação de Ações, com o objetivo de prevenir a utilização de informações relevantes não divulgadas.

Parecer do Comitê de Auditoria

O Comitê de Auditoria, Gestão de Riscos e de Finanças assessora o Conselho de Administração no cumprimento de suas responsabilidades de supervisão, analisando e assegurando a observância, por parte da companhia, das leis e regulamentos aplicáveis. O Comitê de Auditoria, Gestão de Riscos e de Finanças também supervisiona a integridade das demonstrações financeiras e sistemas de controles internos, inclusive o processamento de informações ou denúncias confidenciais e anônimas de funcionários, acionistas, fornecedores, clientes e partes interessadas, no que diz respeito a fraudes, contabilidade questionável ou questões de auditoria.

O Comitê de Auditoria, Gestão de Riscos e de Finanças da JHSF Participações S.A. é composto por três membros, eleitos pelos membros do Conselho de Administração para mandato de um ano, sendo um deles membro do Conselho de Administração, o qual preside o Comitê, um membro da Diretoria e, pelo menos, um membro que seja um consultor externo.

Ao longo de 2013, foram realizadas 4 reuniões, cabendo destacar os seguintes aspectos:

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

- a) Acompanhamento do processo de auditoria desenvolvido pela auditoria externa (KPMG), e da aprovação de seu Programa Anual de Trabalho relativos aos exercícios de 2013;
- b) Discussão e avaliação das políticas de independência dos Auditores Independentes e acompanhamento do seu cumprimento, considerando-as adequadas;
- c) Conhecimento dos níveis de relevância e das áreas de risco identificadas pelos auditores externos, bem como da sua satisfação na obtenção de evidências sobre as principais operações da Companhia;
- d) Conhecimento dos pontos de atenção e das recomendações reportadas em reuniões, e acompanhamento das providências adotadas pela Administração;
- e) Acompanhamento do sistema de controle interno, de gestão de riscos e de monitoramento de fraudes, como atividade permanente do Comitê, com base nas manifestações e reuniões com os auditores Independentes que avaliou positivamente a efetividade dos sistemas de controle interno;
- f) Acompanhamento do processo de elaboração das demonstrações financeiras da Companhia, notadamente, mediante reuniões com os administradores e auditores externos para discussão das informações trimestrais (ITRs) e demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

Conclusão

Com base nas ações desenvolvidas, diretamente pelo Comitê, bem como, fundamentado nas revisões e avaliações, anteriormente mencionadas, o Comitê de Auditoria, Gestão de Riscos e de Finanças recomenda a aprovação pelo Conselho de Administração, das demonstrações financeiras auditadas da JHSF Participações S.A., para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

São Paulo, 18 de março de 2013,

Claudio Augusto Bonomi Eduardo Silveira Camara Osvaldo Roberto Nieto

Parecer do Conselho Fiscal

Os membros do Conselho Fiscal da JHSF Participações S.A, no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, examinaram o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013.

Com base nos exames efetuados, considerando, inclusive, os Relatórios dos Auditores Independentes (KPMG) e do Comitê de Auditoria, Gestão de Riscos e de Finanças, ambos emitidos, sem ressalvas, nesta data (25/03/14), bem como suportados pelas informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício, entendem que esses documentos estão adequados para serem encaminhados para apreciação da Assembleia Geral Ordinária.

Antonio Carlos Rovai Ariovaldo dos Santos Hector José Alfonso
Conselheiro Fiscal Conselheiro Fiscal Conselheiro Fiscal

Dividendos

Ao final do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013, o patrimônio líquido da Companhia totalizava R\$ 2,2 bilhões e seu capital era composto por 432.043.157 ações ordinárias. A provisão para dividendos foi de R\$ 20,0 milhões ou R\$ 0,046306/ação ex-tesouraria.

Auditoria

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

Arbitragem

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

Agradecimentos

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

São Paulo, 25 de março de 2014

A administração

Notas Explicativas**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.

Notas Explicativas

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
Incorporações imobiliárias				
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	-	99,99	-
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,99	-	99,99	-
JHSF (Uruguay) S.A.	99,99	-	99,99	-
JHSF USA, Inc.	100,00	-	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	-	-	-
Participação - %				
Atividade de negócio / Sociedades controladas	12-2013		12-2012	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
Shoppings centers				
JHSF Shoppings S.A.	99,99	-	99,99	-
Shopping Cidade Jardim Ltda.	-	99,99	-	99,99
Companhia Metrô Norte	99,99	-	99,99	-
JHSF Manaus Empreendimentos e Incorporações S.A.	99,99	-	99,99	-
Vila Catarina Shopping Ltda.	-	99,99	-	99,99
Shopping Vila Madalena Ltda. (***)	-	100,00	-	-
Hotéis				
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
Prestação de serviços e outros negócios				
H Brasil Comércio Importação e Exportação S.A.	99,99	-	99,99	-
Empresa Administradora de Empreendimentos e Serviços Ltda.	99,99	-	99,99	-
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços Ltda.	99,99	-	99,99	-
Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda	-	99,99	-	99,99
Corbas Administradora de Bens S.A. (*)	99,99	-	99,99	-
Bela Vista Administradora de Condomínios e Shopping Centers S.A.	-	55,00	-	55,00
Sustenta Comercializadora de Energia Ltda.	99,99	-	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

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

(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

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

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.

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

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.

Notas Explicativas

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.

Notas Explicativas

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.

Notas Explicativas

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.

Notas Explicativas

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).

Notas Explicativas

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. Reapresentação 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:

Notas Explicativas

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).

Notas Explicativas

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
Total ativo	3.266.354	1.232	0,04%	3.267.586
Passivo circulante	424.143	(925)	-0,22%	423.218
Passivo não circulante	1.543.829	-	0,00%	1.543.829
Total passivo	1.967.972	(925)	-0,05%	1.967.047

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.

Notas Explicativas**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
	418.016	369.783	529.880	506.928

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
Fundos de Investimento Imobiliário		
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	-
	81.016	79.675

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).

Notas Explicativas

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
Promitentes compradores de imóveis (a)	-	-	731.627	656.485
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)
Total	27.835	28.881	826.830	698.363
Circulante	27.835	4.708	597.935	561.173
Não circulante	-	24.173	228.895	137.190

(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
Circulante	590.602	704.248
Não circulante	334.480	267.213

Notas Explicativas

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

Aging list	12-2013	12-2012
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
Total Vencidos	29.541	22.296
À vencer até 360 dias	561.061	681.952
À vencer acima 360 dias	334.480	267.213
Total À Vencer	895.541	949.165
TOTAL	925.082	971.461

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:

	Consolidado	
	12-2013	12-2012
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
Total	671.760	610.749
Circulante	420.025	332.641
Não Circulante	251.735	278.108

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.

Notas Explicativas

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
Crédito com partes relacionadas				
José Auriemo Neto (a)	-	-	1.400	1.400
Crédito com administrador de coligadas	-	-	7.451	-
Outros (b)	1.062	201	2.470	1.100
	1.062	201	11.321	2.500
Adiantamento para futuro aumento de capital	394.184	362.464	-	-
Dividendos a receber				
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	-	-	-
	23.628	3.580	-	-
Não circulante	418.874	366.245	11.321	2.500

(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
Partes relacionadas		
Sustenta Comercializadora de Energia Ltda	1.826	-
Cia. Boa Vista	13.120	-
Outros	210	697
	15.156	697
Circulante	15.156	697

Notas Explicativas

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 / Pro labore / Remuneração	3.489	432	3.921
PLR	774	-	774
Benefícios Diretos e Indiretos	154	-	154
Remuneração Total	4.417	432	4.849

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

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).

Notas Explicativas

	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)	-	-
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos	2.782	2.423	-	-
Participação em controladas e coligadas (a)	2.049.940	2.170.451	4.191	-
	2.052.722	2.172.874	4.191	-

- (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:

Notas Explicativas

Movimentações de 2013

		Saldos em	Capital	Aumento de	Ajustes de	Distribuição	Distribuição	Equivalência	P.L. (Passivo	Saldos em
	% - Part.	31/12/2012	Inicial	Participação	conversão	antecipada	de Lucros de		a descoberto)	31/12/2013
						de dividendos	Exercícios		em 31/12/2013	
							Anteriores			
Sociedade investida										
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

Movimentações de 2012

		Saldos em	Capital	Aumento de	Redução de	Dividendos	Ajustes de	Distribuição	Distribuição	Equivalência	P.L. (Passivo	Saldos em
	% - Part.	31/12/2011	Inicial	Capital	Capital	Exerc. 2011	conversão	antecipada	de Lucros de		a descoberto)	31/12/2012
								de dividendos	Exercícios		em 31/12/2012	
									Anteriores			
Sociedade investida												
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
		1.847.979	6.008	159.620	(1.455)	(56.786)	9.445	(82.068)	(80.999)	368.683	14	2.170.449

11.2.2. Informações financeiras sumarizadas

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

Notas Explicativas

12-2013

Empresa	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do Período
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

Notas Explicativas

12-2012

Empresa	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do Exercício
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 Estacionamento e Serviços Ltda.	7.596	4.557	3.039	12.085	(740)
Sustenta Comercializadora de Energia Ltda.	12.595	11.640	955	3.046	206
JHSF Shoppings S.A.	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

Notas Explicativas

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;

Notas Explicativas

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

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%

Notas Explicativas

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
Outros Intangíveis		
Marcas e patentes (b)	3.164	4.366
Outros	5.388	20.765
(-) Amortização outros	(2.865)	(3.564)
	5.687	21.567
	19.313	34.834

(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	-
Total Controladora	2.782	2.423
Hotel Marco Internacional S.A. (c)	10.844	10.844
Total Consolidado	13.626	13.267

(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.

Notas Explicativas

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
			154.556	172.499	1.035.484	750.253
Circulante			6.718	24.901	264.726	50.439
Não Circulante			147.838	147.598	770.758	699.814

- (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	-
	147.839	147.598	770.758	699.814

Notas Explicativas

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)	-
			639.802	905.210	1.131.665	905.210
Circulante			26.091	81.545	26.920	81.545
Não Circulante			613.711	823.665	1.104.745	823.665

- (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 2ª 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 3ª 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

Notas Explicativas

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	-
	1.132.500	836.251
Custo	(27.755)	(12.586)
Total	1.104.745	823.665

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 Interveniente 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;

Notas Explicativas

- 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>
	127.660
Custo a amortizar	<u>(4.289)</u>
	123.371
Circulante	16.315
Não circulante	107.056

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:

Notas Explicativas

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

17. Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012
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
	1.916	1.808	32.821	38.688
Circulante	1.916	1.808	29.451	35.975
Não circulante	-	-	3.370	2.713

(*) 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:

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

Notas Explicativas

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
	6.402	17.852	14.579	26.144
Circulante	1.977	9.114	10.155	17.406
Não circulante	4.425	8.738	4.424	8.738

(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
Não circulante	78	-	78	2.009	-	2.009

	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)
Circulante	-	(34.297)	(34.297)	-	(37.748)	(37.748)
Não circulante	3.812	(520.690)	(516.878)	3.751	(388.095)	(384.344)

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:

Notas Explicativas

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

19.1. Reconciliação do IRPJ e CSLL

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2013	12-2012	12-2013	12-2012
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%
Débito fiscal apurado pelo Lucro Real	-	-	(7.111)	(6.265)
Base de cálculo do RET	-	-	195.394	288.636
Alíquota aplicável	1,92%	2,87%	1,92%	2,87%
Débito fiscal apurado pelo RET	-	-	(3.752)	(8.284)
Base do Lucro Presumido	-	-	34.973	44.621
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Débito fiscal apurado pelo Lucro Presumido	-	-	(11.891)	(15.171)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	(1.931)	(455)	(137.063)	(42.951)
TOTAL	(1.931)	(455)	(159.817)	(72.671)

20. Credores por imóveis compromissados

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

	Consolidado	
	12-2013	12-2012
Projeto Manaus	-	6.652
	-	6.652

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.

Notas Explicativas

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:

	Consolidado	
	12-2013	12-2012
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

	Consolidado	
	12-2013	12-2012
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
	116.458	81.891
Circulante	56.544	81.891
Não Circulante	59.914	-

(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;

Notas Explicativas

- (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
	119	-	1.308	8.899

- (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	-	119	119	1.116	192	1.308

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	19.463	4.943	32.528	56.934

Notas Explicativas**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	-
	394.184	362.464

(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

Notas Explicativas

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)
Total			7.179	13.198

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)
Total			600	1.370

Notas Explicativas

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)
Lucro líquido a disposição da Assembleia	42.668	169.970
Dividendo mínimo obrigatório 25%	10.667	42.493
Propostas da administração		
Dividendos adicionais propostos	9.333	37.507
	9.333	37.507
Total de dividendos propostos	20.000	80.000
Retenção de lucros propostos	22.668	89.971

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

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

Notas Explicativas

26. Lucro bruto operacional

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

	Consolidado	
	12-2013	12-2012
Receita bruta operacional		
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
	712.805	948.889
Deduções da receita bruta	(41.727)	(50.509)
Receita líquida operacional	671.078	898.380
Custo das vendas e serviços realizados		
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)
	(357.276)	(444.448)
Lucro bruto operacional	313.802	453.932

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)
	(30.432)	(28.994)	(71.794)	(71.784)

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)
	(250)	(516)	(28.329)	(42.308)

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)
	(13.006)	(6.998)	(60.292)	(60.574)

Notas Explicativas

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

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:

	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	
Ativos										
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	

Notas Explicativas

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	
Ativos										
Aplicações financeiras	-	511.461	-	-	511.461	-	478.167	-	478.167	
Títulos 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	
Total dos instrumentos ativos	838.151	567.874	-	24.603	1.430.628	700.863	557.842	-	1.258.705	
Passivos										
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	
Total dos instrumentos passivos	-	-	2.351.072	-	2.351.072	-	-	1.731.946	1.731.946	

(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.

Notas Explicativas

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)
Totais		3.709	4.631	5.573

(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.

Notas Explicativas

Operação	Risco	Cenário Provável	Cenário 2	Cenário 3
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
Totais		53.910	40.437	26.954

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.

Operação	Risco	Cenário Provável	Cenário 2	Cenário 3
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
Totais		183.249	229.070	274.874

*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%.

Operação	Risco	Cenário Provável	Cenário 2	Cenário 3
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%.

Notas Explicativas

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

Operação	Risco	Cenário Provável	Cenário 2	Cenário 3
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.

Descrição Ativos Financeiros	Nível de hierarquia	Controladora		Consolidado	
		12-2013	12-2012	12-2013	12-2012
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	-
Totais		498.934	448.573	598.036	557.842

*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:

Notas Explicativas

<u>Modalidade em R\$</u>	<u>Valor Segurado</u>
Responsabilidade Civil Geral	125.718
Riscos de Engenharia	511.516
Riscos Nomeados	1.217.822
Riscos Diversos	52.945
<u>Modalidade em US\$</u>	<u>Valor Segurado</u>
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:

Notas Explicativas

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	3.513.731	(322.930)	3.836.661

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
Saldo em 31 de dezembro de 2013		432.043.157	133.303	431.909.854

Notas Explicativas

	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
Saldo em 31 de Dezembro de 2012		430.550.735	155.500	430.395.235

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
Ativo do segmento	1.907.735	1.867.099	2.733.879	1.679.511	46.847	42.296	26.661	26.082	586.341	663.342	5.301.464	4.278.331
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
Passivo do segmento	803.801	657.944	1.462.310	161.787	8.971	6.603	4.733	9.301	807.333	1.132.336	3.087.149	2.356.067

Notas Explicativas

Resultado:

	Incorporações		Renda recorrente		Hoteis		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 (	(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
Patrimônio Líquido controladora	2.220.468	1.923.779
Ajustes decorrentes da adoção inicial IFRS		
Baixa do ativo diferido em 2008	(32.129)	(32.129)
Estorno amortização ativo diferido 2009	5.793	5.793
Estorno amortização ativo diferido 2010	3.873	3.873
Estorno amortização ativo diferido 2011	3.848	3.873
Estorno amortização ativo diferido 2012	3.877	3.877
Estorno amortização ativo diferido 2013	3.877	-
Total dos ajustes	(10.861)	(14.714)
Patrimônio Líquido dos controladores consolidado ajustado	2.209.609	1.909.066
Patrimônio Líquido dos não controladores consolidado	7.179	13.198
Total do Patrimônio Líquido consolidado ajustado	2.216.788	1.922.264

Notas Explicativas

	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
Lucro líquido da Controladora no exercício ajustado em IFRS	319.383	280.954
Lucro Líquido ajustado dos controladores	319.335	280.954
Lucro Líquido ajustado dos não controladores	600	1.370
Total	319.935	282.324

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.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Comentários sobre Projeções Empresariais (Guidances)

A Companhia atingiu o guidance de receita bruta recorrente com sua divisão de renda, de R\$ 230 milhões ao final de 2013 (divulgado através de aviso de Fato Relevante em 12 de Novembro de 2012).

Em Novembro de 2013, a Companhia divulgou novos guidances, conforme apresentados abaixo, compatíveis com os guidances que substituíram:

Renda Recorrente: EBITDA de R\$ 290 milhões/ano ao final de 2015.

Incorporação: EBITDA de R\$ 180 milhões em 2014 e de R\$ 200 milhões/ano a partir de 2015 inclusive.

O EBITDA (ou LAJIDA) consiste no resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões (conforme definição na ICVM 527 de 4/Out/12). O cálculo do EBITDA poderá ser ajustado por itens não recorrentes, que contribuam para a informação sobre o potencial de geração bruta de caixa nas operações da Companhia.

Estas projeções empresariais (*guidances*) estão em linha com a atual visão estratégica da Companhia para estas duas divisões de negócio nos próximos anos.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



RELEASE DE RESULTADOS - QUARTO TRIMESTRE 2013



SHOPPING PONTA NEGRA - MANAUS



SHOPPING METRÔ TUCURUVI - SÃO PAULO



SHOPPING BELA VISTA - SALVADOR



SHOPPING CIDADE JARDIM - SÃO PAULO

Teleconferência 4T13

Quinta- feira

26 de março de 2014

Em Português

14h30 (horário de Brasília)
13h30 (horário de Nova York)
Tel.: +55(11) 3127-4971
Tel.: +55(11) 3728-5971
Código: JHSF
Replay: +55(11) 3127-4999
Código: 28280551

Em Inglês (tradução simultânea)

13h30 (horário de Nova York)
14h30 (horário de Brasília)
Tel.: +1(516) 300-1066

Código: JHSF
Replay: +55(11) 3127-4999
Código: 86887722

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**Relações com Investidores**

Eduardo S. Camara - Vice-presidente e Diretor de RI
 Marc Grossmann – Diretor
 Bruna R. Gamboa – Analista Sênior
 Tel.: +55 (11) 3702-5473 ou 3702-1953
 E-mail: ri@jhsf.com.br
 Website: www.jhsf.com.br/ri

JHSF Participações S.A.

BM&F Bovespa: JHSF3
 Cotação (24/Mar/14): R\$ 4,04/ação
 # Ações: 432.043.157 ONs
 Valor de mercado: R\$ 1,74 bilhões
 ADTV (60 dias): R\$ 2,20 milhões

RESULTADOS DO QUARTO TRIMESTRE DE 2013

São Paulo, 25 de Março de 2014 – A JHSF Participações S.A. (BM&FBovespa: JHSF3) apresenta hoje seus resultados operacionais e financeiros do quarto trimestre e ano de 2013. Todas as informações a seguir, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em Reais, com base em números consolidados e de acordo com a legislação societária brasileira e as normas internacionais de contabilidade (IFRS). Todas as variações percentuais na comparação entre períodos, exceto quando indicado de outra forma, são nominais. As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

Destaques do 4T13

- **Lucro Líquido consolidado alcançou R\$ 272 milhões no 4T13 (+105% vs. 4T12) e R\$ 320 milhões em 2013 (+13% vs. 2012);**
- **Excelente desempenho da divisão de renda recorrente:** receita, EBITDA e lucro líquido mais que dobraram nas comparações 4T13vs4T12 e 2013vs2012;
- **Ótima performance no Natal dos nossos 4 shoppings em operação;** as vendas cresceram 17% no 4T13 vs. 4T12 do shopping Cidade Jardim, e 55% no 4T13 vs. 4T12 do shopping Bela Vista;
- **Determinadas Propriedades para Investimento foram contabilizadas pelo seu 'Valor Justo', e apresentaram valorização de 31% vs. 2012, para o total de R\$ 2,63 bilhões em 2013;**
- **Emissão de R\$ 800 milhões em debêntures** em Dez/13 proporcionou o alongamento do prazo e a redução do custo da dívida, adequando ainda mais a estrutura de capital ao programa de investimento da Companhia; e
- **Nosso projeto Aeroporto Executivo Catarina recebeu da CETESB a Licença Ambiental de Instalação (LI).**

Eventos Recentes

- **Início da joint venture com a Hermès International** que passa a participar no capital da HBrasil – único distribuidor da marca Hermès no Brasil.

Resumo do Resultado Consolidado

Consolidado R\$ milhões	4T13	4T12	Horizontal %	2013	2012	Horizontal %
Receita Bruta	137,7	235,4	-41,5%	712,8	948,9	-24,9%
Lucro Bruto	72,9	127,5	-42,8%	313,8	453,9	-30,9%
EBITDA Ajustado	33,6	80,1	-58,0%	218,7	305,6	-28,4%
Margem EBITDA Ajustado	27%	36%	-9,1 pp	33%	34%	-1,4 pp
Margem Bruta	58%	57%	1,0 pp	47%	51%	-3,8 pp
Lucro Líquido	271,6	132,2	105,4%	320,0	282,3	13,3%

OBS: EBITDA Ajustado para desconsiderar os efeitos da contabilização de determinadas Propriedades para Investimento pelo critério Valor Justo, e dos eventos considerados não recorrentes

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



ÍNDICE

COMENTÁRIOS DE ADMINISTRAÇÃO	4
RENTA RECORRENTE	6
Shopping Cidade Jardim	8
Shopping Bela Vista (Salvador)	9
Shopping Metrô Tucuruvi	11
Shopping Ponta Negra (Manaus)	12
Próximos projetos de renda recorrente	13
VAREJO	15
Aeroporto Executivo Catarina	16
INCORPORAÇÕES	18
Fazenda Boa Vista	20
Catarina Corporate Center	21
Horto Bela Vista	21
Las Piedras Villas & Hotel Fasano	21
Residência Cidade Jardim	21
Mena Barreto 423	21
Cidade Jardim Town Houses	21
Bosque Cidade Jardim	21
HOTÉIS	22
DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO CONSOLIDADO	23
Demonstração de Resultados Consolidados	29
Demonstração de Resultados por Negócio	30
Balanço Patrimonial Consolidado	31
NAV (Net Asset Value)	32
GUIDANCES	33
GLOSSÁRIO	34

Outras informações que a Companhia Entenda Relevantes



COMENTÁRIOS DE ADMINISTRAÇÃO

Destacamos neste trimestre: (i) o forte crescimento dos resultados da nossa divisão de RENDA RECORRENTE - com rentabilidade significativamente maior em relação ao ano passado e em linha com a nossa estratégia - devido principalmente: (a) à melhor performance e ao crescimento da receita dos shoppings Cidade Jardim e Bela Vista; (b) ao sucesso no início das operações dos shoppings Metrô Tucuruvi (inaugurado em Abril/2013), e Ponta Negra (inaugurado em Agosto/2013); (c) à diluição dos custos fixos e despesas; e (d) à apreciação no valor de mercado dos shoppings da Companhia, na contabilização por valor justo; e **(ii) o atingimento do guidance de receita bruta ao final de 2013.**

O EBITDA Ajustado desta divisão cresceu 242% vs. 4T12 para R\$ 41 milhões no 4T13 e 141% vs. 2012 para R\$ 109 milhões em 2013. O bom e crescente desempenho segue até a última linha da demonstração de resultados: o lucro líquido desta divisão cresceu 231% vs. 4T12 para R\$ 303 milhões no 4T13 e 183% vs. 2012 para R\$ 336 milhões em 2013. Acreditamos que o EBITDA e lucro desta divisão aparecerão de modo ainda mais relevante a partir de 2014, com o *ramp-up* das operações dos shoppings Metrô Tucuruvi e Ponta Negra, o aumento da receita nos shoppings Cidade Jardim e Bela Vista, e a inauguração do Catarina Fashion Outlet (que esperamos para o 3T14).

Todos os shoppings registraram ótimo volume de vendas no quarto trimestre do ano e mais especificamente no Natal, registrando crescimento de vendas maior que o do setor¹. A sequência de abertura de lojas nos nossos shoppings recém inaugurados segue bem: ao final de Dezembro, eram 160 lojas abertas no shopping Bela Vista, 224 lojas no shopping Metrô Tucuruvi e 121 lojas no shopping Ponta Negra. No shopping Cidade Jardim já iniciamos agora em 2014 o processo de atualização do mix de lojas e início de novas operações - inclusive internacionais – com previsão de conclusão no segundo semestre.

Considerando o atual estágio da construção do Catarina Fashion Outlet, estimamos que serão necessários mais 5 meses para a finalização das obras. O Outlet já está 97% comercializado e a inauguração está prevista para o 3T14.

O projeto do AEROPORTO Executivo Catarina já recebeu a Licença Ambiental de Instalação (LI) da CETESB. Estimamos iniciar as obras em breve e inaugurar a primeira fase do Aeroporto no final de 2015. Seguimos avançando na busca de financiamento para este projeto, através da venda de participações minoritárias e contratação de dívida de longo prazo e dedicada a infraestrutura.

O EBITDA ajustado da divisão de INCORPORAÇÕES em 2013 (R\$ 160 milhões) está consistente com o guidance para 2014 (EBITDA de R\$ 180 milhões) e reflete a estratégia da Companhia de focar seu crescimento na divisão de Renda Recorrente. Os resultados no 4T13 sofreram situações pontuais, conforme descrito adiante. Em linha com a decisão estratégica tomada pela Administração no 3T13, seguimos neste trimestre com os distratos nas torres Laranjeiras e Flat do empreendimento Horto Bela Vista, já praticamente concluídos. Ademais, os resultados trimestrais seguiram prejudicados por situações pontuais, com efeitos não recorrentes, relacionadas ao: (a) aumento de custos nas obras de construção do Horto Bela Vista (projeto residencial em Salvador); e (b) despesas com o aluguel garantido definido na venda da torre Continental, do empreendimento Cidade Jardim Corporate Center. O lucro líquido nesta divisão caiu 62% vs. 2012 para R\$ 93 milhões em 2013.

Seguimos prospectando terrenos bem localizados, para desenvolver projetos em linha com a estratégia da Companhia. A JHSF busca evoluir na negociação e aquisição de terrenos destinados à composição de um *landbank* capaz de suportar o desenvolvimento de novos projetos residenciais ou comerciais de alto padrão, destinados ao público de alta renda e que atendam as metas de rentabilidade elevada definidas estrategicamente.

Nossas marcas de **VAREJO** de luxo apresentaram boas vendas no Natal e 4T13, a despeito do aumento de preços em função da desvalorização do Real; e as operações de **HOTEIS** Fasano também performaram bem no verão e durante os feriados de final de ano.

¹ ABRASCE: As vendas totais em dezembro de 2013 cresceram 7,7%, em média, vs. dezembro de 2012.

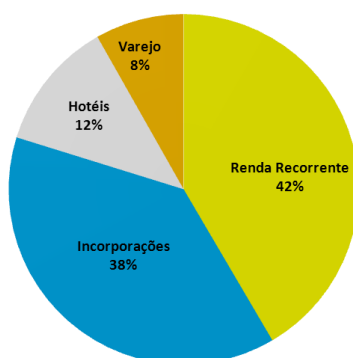
Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



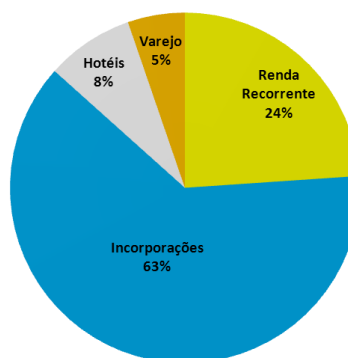
A Companhia registrou no 4T13: EBITDA de R\$ 415 milhões, EBITDA Ajustado de R\$ 34 milhões (margem de 27% das receitas líquidas) e lucro líquido de R\$ 272 milhões; e no ano de 2013: EBITDA de R\$ 556 milhões, EBITDA Ajustado de R\$ 219 milhões (margem de 33%) e lucro líquido de R\$ 320 milhões, o que reflete principalmente a performance melhor na divisão de renda recorrente vs. 2012, as situações pontuais no resultado de incorporações e a valorização das Propriedades para Investimento contabilizadas pelo 'Valor Justo' vs. 2012. Os valores de G&A incluem despesas relativas a: (a) projetos grandes e complexos, e que trarão resultados relevantes para a Companhia no futuro, como o Reserva II, Aeroporto Executivo Catarina e edifício em NY; e (b) despesas relativas a projetos que já tiveram suas receitas reconhecidas, o que impossibilitou uma postura mais agressiva na redução de despesas. Em 2014 ajustes e reduções poderão ser implementados de maneira mais efetiva.

Aproximadamente 63% da receita e 73% do EBITDA Ajustado da Companhia em 2013 vêm da nossa área de incorporações (e 38% da receita e 9% do EBITDA Ajustado no 4T13). Considerando que caminhamos para ter 5 shoppings abertos em 2014, com perspectiva de crescimento em suas atividades; e que pretendemos desenvolver novos empreendimentos de renda que já estão no nosso pipeline, a perspectiva é que o negócio de renda tenha uma participação preponderante na receita e EBITDA da Companhia a partir do final de 2015.

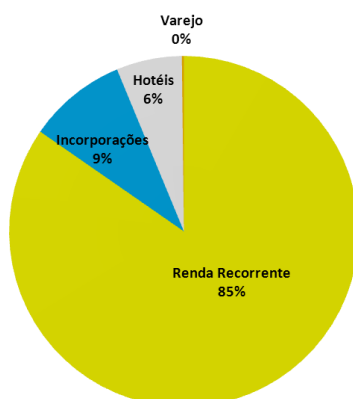
Receita Bruta 4T13



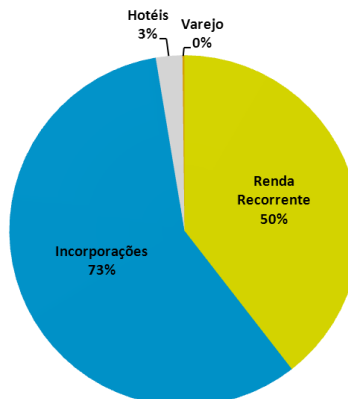
Receita Bruta 2013



EBITDA Ajustado 4T13



EBITDA Ajustado 2013



Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



RENTA RECORRENTE

Resultado RENTA RECORRENTE (R\$ milhões)	4T13	4T12	Horizontal %	2013	2012	Horizontal %
Receita Bruta	57,2	26,9	112%	170,5	85,4	100%
Impostos sobre receita	(6,0)	(3,1)	96%	(18,1)	(9,6)	88%
Receita Líquida	51,2	23,9	114%	152,5	75,7	101%
Custos Operacionais (CPV)	8,0	(4,8)	-266%	(36,5)	(13,3)	175%
Lucro Bruto	59,1	19,1	210%	116,0	62,5	86%
Margem Bruta	116%	80%		76%	82%	
Despesas G&A	(2,5)	(2,8)	-9%	(11,2)	(8,2)	36%
Outras despesas operacionais	1,2	(3,3)	-136%	(2,0)	(7,0)	-72%
Valor Justo de Propriedades para Investimento	390,0	122,1	219%	390,0	122,1	219%
Resultado operacional	447,8	135,0	232%	492,8	169,3	191%
EBITDA	429,7	11,8	3528%	493,4	45,3	990%
EBITDA Ajustado	40,5	11,8	242%	108,9	45,3	141%
Margem EBITDA Ajustada	79%	50%		71%	60%	
Resultado financeiro, líquido	(9,1)	(0,1)	7192%	(11,3)	(2,1)	427%
Lucro antes de Impostos	438,7	134,9	225%	481,5	167,2	188%
IR /CSLL	(135,9)	(43,3)	214%	(145,1)	(48,4)	200%
Lucro Líquido	302,8	91,6	231%	336,4	118,8	183%
Margem Líquida	592%	384%		221%	157%	

Renda Recorrente (R\$ milhões)	4T13			2013		
	Shoppings	Outros	TOTAL	Shoppings	Outros	TOTAL
Receita Bruta	48,3	8,9	57,2	140,8	29,7	170,5
Impostos sobre receita	(4,6)	(1,5)	(6,0)	(13,4)	(4,7)	(18,1)
Receita Líquida	43,7	7,5	51,2	127,4	25,1	152,5
Custos Operacionais (CPV)	15,2	(7,3)	8,0	(10,6)	(25,9)	(36,5)
Lucro Bruto	58,9	0,2	59,1	116,8	(0,9)	116,0
Margem Bruta	135%	3%	116%	92%	-4%	76%
Despesas G&A	(1,5)	(1,0)	(2,5)	(8,9)	(2,3)	(11,2)
Outras despesas operacionais	1,4	(0,2)	1,2	(2,4)	0,4	(2,0)
Valor Justo de Propriedades para Investimento	390,0	-	390,0	390,0	-	390,0
Resultado operacional	448,9	(1,1)	447,8	495,6	(2,8)	492,8
Resultado financeiro, líquido	(8,2)	(0,9)	(9,1)	(9,9)	(1,4)	(11,3)
Lucro antes de Impostos	440,7	(1,9)	438,7	485,7	(4,2)	481,5
IR /CSLL	(135,4)	(0,5)	(135,9)	(142,9)	(2,2)	(145,1)
Lucro Líquido	305,2	(2,4)	302,8	342,7	(6,4)	336,4
EBITDA	429,9	(0,1)	429,7	493,2	0,2	493,4
EBITDA Ajustado	40,6	(0,1)	40,5	108,7	0,2	108,9
margem	93%		79%	85%		71%

OBS: A coluna 'Shoppings' inclui: as locações, administração e operações de estacionamento nos shoppings; a coluna 'Outros' inclui: outras atividades de renda da JHSF, como administração de condomínios e estacionamentos fora de shopping, comercialização de energia e serviços de telefonia (Sustenta), consultoria imobiliária a fundos imobiliários e renda pelo investimento em quotas de fundos imobiliários.

OBS: EBITDA Ajustado para desconsiderar os efeitos da contabilização de determinadas Propriedades para Investimento pelo critério Valor Justo, e dos eventos considerados não recorrentes

A divisão de renda recorrente registrou forte crescimento dos resultados e margens em relação ao ano passado, tanto na comparação de trimestres quanto na dos doze meses acumulados. A receita bruta cresceu 112% no 4T13 vs. 4T12, alcançando R\$ 57 milhões; e 100% em 2013 vs. 2012, alcançando R\$ 170 milhões, devido principalmente: (a) à melhor performance de vendas e receita nos shoppings Cidade Jardim e Bela

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Vista; (b) ao início de operação e crescente sucesso dos shoppings Metrô Tucuruvi (inaugurado em Abril/2013), e Ponta Negra (inaugurado em Agosto/2013).

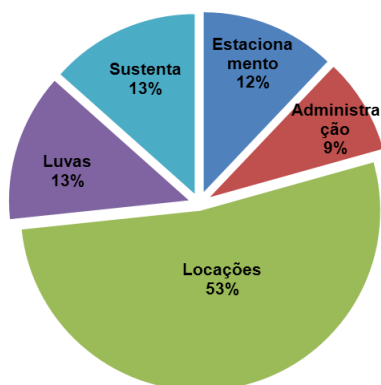
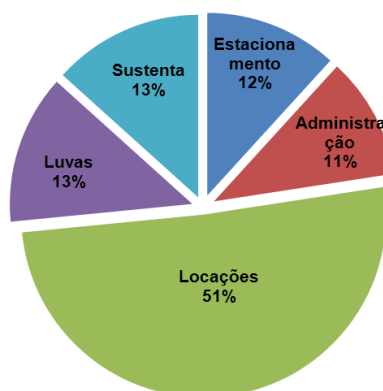
O EBITDA Ajustado cresceu ainda mais que a receita: 242% no 4T13 vs. 4T12, e 141% em 2013 vs. 2012, pois os custos e despesas desta divisão cresceram proporcionalmente menos. A margem EBITDA Ajustada cresceu para 79% no 4T13 (vs. 50% no 4T12) e para 71% em 2013 (vs. 60% em 2012). O lucro líquido desta divisão cresceu 231% vs. 4T12 para R\$ 303 milhões no 4T13 e cresceu 183% vs. 2012 para R\$ 336 milhões em 2013.

Olhando especificamente o resultado de shoppings (locações, luvas, administração e estacionamento, ou seja, sem o efeito de outras operações de renda recorrente), confirmamos a melhora na rentabilidade desta divisão através da margem EBITDA (93% no 4T13 vs. 83% no 3T13 e 77% no 2T13).

A administração da JHSF decidiu adotar o critério de contabilização de determinadas Propriedades para Investimento por 'Valor Justo', nos termos do permitido na legislação pertinente e no CPC 28 do IFRS, para melhor informar o valor de mercado dos seus ativos em operação. A avaliação foi elaborada pela consultoria independente Ernst & Young. O efeito desta mudança na forma de contabilização gerou um lucro contábil de R\$ 257 milhões no 4T13 e em 2013, alocado na divisão de renda.

A linha CPV do 4T12 e 4T13 inclui o efeito de estorno de despesas de depreciação, em função do critério de contabilização por 'Valor Justo'. O lucro e margem bruta nestes períodos refletem este efeito.

O resultado financeiro do 4T13 e 2013 reflete, entre outros pontos, a rentabilidade e variação no valor das quotas dos fundos de investimento imobiliário CSHG JHSF Prime Offices – FII, JHSF Catarina Corporate Berlim e JHSF Catarina Corporate – FII².

Receita Shoppings 4T13**Receita Shoppings 2013**

² A rentabilidade e a variação no preço das quotas do nosso investimento no FII JHSF Fazenda Boa Vista são contabilizados diretamente no Patrimônio Líquido da Companhia.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



Renda Recorrente	Localização	% JHSF	ABL Total	ABL Própria	% Locado	Prestação de Serviços	NOI Próprio Recorrente (R\$' milhões)
Shopping Cidade Jardim (SCJ)	São Paulo - SP	100%	39.159	39.159	99%	A/E/S	71,0
Shopping Bela Vista (SBV)	Salvador- BA	51%	51.377	26.202	94%	A/S	19,1
Shopping Metrô Tucuruvi (SMT)	São Paulo - SP	100%	32.798	32.798	98%	A/E/S	63,4
Shopping Ponta Negra (SPN)	Manaus- AM	80%	36.509	29.207	89%	A/E/S	38,3
Outros (*)							3,4
em Operação			159.843	127.366			195,1
Catarina Fashion Outlet (CFO)	São Roque- SP	100%	20.484	20.484	97%	A/E/S	16,0
Reserva I (fase I)	São Paulo - SP	100%	4.000	4.000			5,0
Reserva II (fase I)	São Paulo - SP	100%					10,6
Expansão SCJ (fase I)	São Paulo - SP	100%	2.000	2.000			9,0
Cidade Jardim Shops	São Paulo - SP	100%	5.000	5.000			14,2
Expansão SMT (fase I)	São Paulo - SP	100%	7.000	7.000			10,0
Expansão SBV (fase I)	Salvador- BA	100%					2,5
Outros (**)							50,0
Adicional ao final de 2015			38.484	38.484			117,4
Renda Recorrente ao final de 2015			198.326	165.850			312,5
Expansão SCJ (fase II)	São Paulo - SP	100%	1.300	1.300			3,1
Expansão SBV (fases II e III)	Salvador- BA	51%	22.310	11.378			13,2
Expansão SMT (fase II)	São Paulo - SP	100%	7.048	7.048			11,0
Expansão SPN	Manaus- AM	80%	9.704	7.763			8,5
Reserva I (fase II)	São Paulo - SP	100%	22.000	22.000			26,5
Reserva II (fase II e III)	São Paulo - SP	100%	64.000	64.000			89,2
Build-to-Suit Educacional	São Paulo - SP	100%	30.000	30.000			25,1
Novo Shopping de Metrô	São Paulo - SP	100%	7.203	7.203			8,1
Edifício NY	Nova York - EUA	100%	-	-			-
Projetos			163.565	150.692			184,7
Total			361.891	316.542			497,2

(*) Inclui administração de condomínios e estacionamento, Spa Cidade Jardim e outras receitas de aluguel.

(**) Inclui a aquisição de participação no Shopping Pátio Higienópolis

Prestação de Serviços: A = administração; E = estacionamento; S = Sustenta

NOI (Net Operating Income) equivale às receitas com a locação de áreas em shopping centers (sem luvas referentes ao início de operação do empreendimento) e edifícios comerciais e atividades correlatas; menos os custos e despesas diretas de shoppings.

Shopping Cidade Jardim

www.shoppingcidadejardim.com/

O Shopping continuou apresentando excelente performance no último trimestre e ano de 2013 em relação ao ano anterior, principalmente devido à inauguração de novas lojas como John John, World Tennis, Brookfield, Fendi, Dior, Chanel, Longchamp, Zara Home, Fred Perry e Repetto e ao incremento no fluxo de clientes em cerca de 15% principalmente devido à contribuição do fluxo de usuários provenientes do Cidade Jardim Corporate Center.

As vendas cresceram em praticamente todos os segmentos - com destaque para 'Presentes e Casa', 'Moda Feminina' e 'Acessórios e Calçados' - e registraram +17% no 4T13 vs. 4T12 e +18% em 2013 vs. 2012; enquanto a receita da JHSF cresceu ainda mais: +22% no 4T13 vs. 4T12 e +33% em 2013 vs. 2012, em função principalmente das melhores vendas dos locatários e dos reajustes de aluguel (incluindo aumentos reais em alguns casos). O SSS e o SSR cresceram 8% e 29% respectivamente, no 4T13 vs. 4T12; e cresceram 7% e 12% respectivamente, em 2013 vs. 2012. A promoção Natal 2013 apresentou boa performance, com uma compra média por pessoa de R\$ 5.720. A inadimplência segue em patamar baixo e controlado; o custo de ocupação segue em patamar que consideramos adequado, ao redor de 11% das vendas; e o shopping segue 100% comercializado.

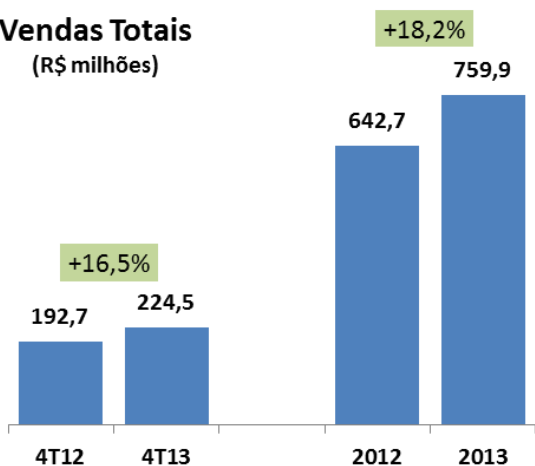
Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



Neste último trimestre o shopping teve: (a) a re-inauguração da *flagship store* da Salvatore Ferragamo; (b) as inaugurações das lojas Brooksfield, Guess, Raphael Falci e Breitling e o *truck* do bar Astor (que funcionará durante o verão); e (c) a comercialização de áreas para as lojas Play Space (espaço Infantil) e Petit Bateau (que inaugurou em 18 de fevereiro).

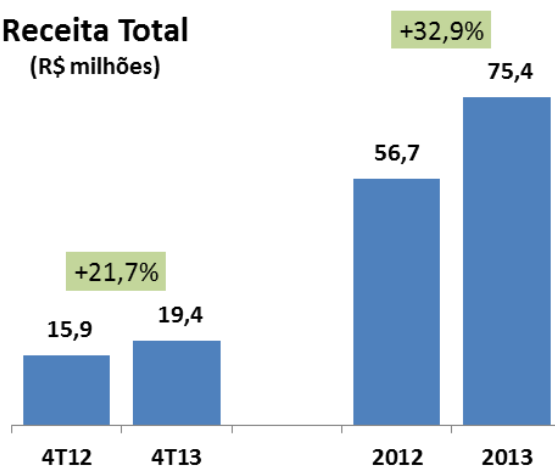
Em 2014 seguiremos na evolução do mix de lojas iniciada em 2013, para trazer novas operações ao empreendimento e melhorar a rentabilidade, entre outros pontos. Adicionalmente, foram iniciadas as ações relacionadas à Expansão III do empreendimento, que foi dividida em duas etapas. A primeira readequa cerca de 2.000 m² promovendo a abertura das lojas Michael Kors Collection e Tods e acrescentando ao mix novas marcas inéditas, como Vacheron, Piaget e Brunello Cuccinello. As obras foram iniciadas em Jan/14 e espera-se a abertura das lojas ao longo do segundo semestre deste ano. A segunda fase de expansão adicionará cerca de 2.300 m² de ABL ao empreendimento.

Vendas Totais (R\$ milhões)



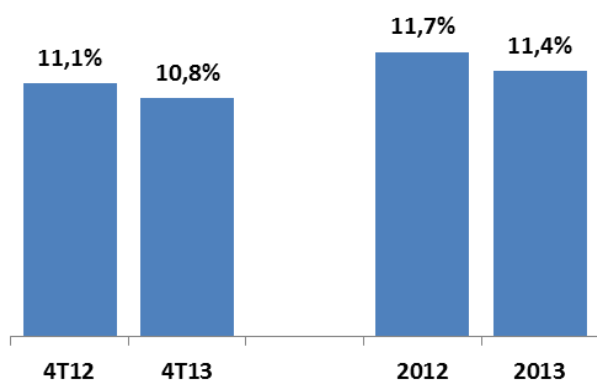
OBS: inclui vendas reportadas e estimadas

Receita Total (R\$ milhões)

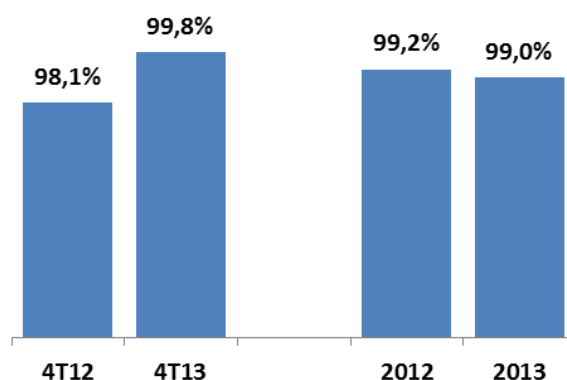


OBS: inclui receitas com locações, luvas, administração, estacionamento e Sustenta

Custo de Ocupação



Taxa de Comercialização



OBS: média no período

Shopping Bela Vista (Salvador)

<http://www.belavistashopping.com.br/>

O Shopping Bela Vista segue melhorando a performance de vendas e rentabilidade - cada vez mais e conforme esperado para esta fase de *ramp up* (o shopping inaugurou em Jul/12) - estabelecendo-se como um novo centro de lazer e compras de Salvador. Na comparação do 4T13 vs. 4T12, verificamos que as

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



vendas e a receita aumentaram 55% e 30% respectivamente; o SSS aumentou 39% e o SSR permaneceu estável.

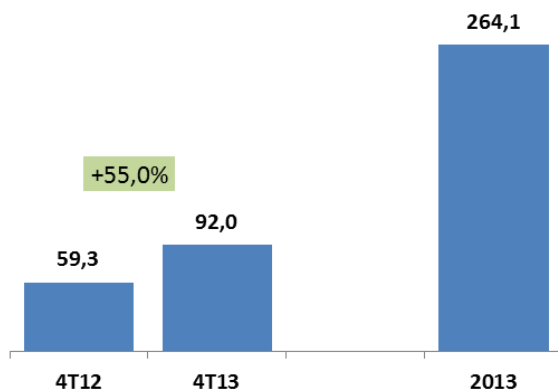
Em 2013 o shopping atraiu maior circulação de pessoas (média mensal cresce 47%), principalmente devido à implantação, em julho, de linhas de ônibus que passam em frente ao shopping e à maior quantidade de lojas em operação (passou de 144 lojas abertas em dez/12 para 160 em dez/13), entre outros pontos. Especificamente nos meses de Novembro e Dezembro, o Shopping Bela Vista reforçou o plano de mídia, com presença diária em televisão, rádio e jornais, além da publicidade em ônibus, a fim de divulgar as campanhas de Natal e “Antecipe Suas Compras”.

Neste último trimestre o shopping: (a) teve a inauguração das lojas Bobstore Pop Up, Eu Amo Bijoux, Red's Calçados e Quiosque Brahma; (b) promoveu diversos eventos, entre eles “Outubro Rosa”, Campanha do mês das crianças “Brincadeiras de Circo”, “Semana da Consciência Negra” e a campanha de Natal com sorteios diários de vale-compras, de até R\$ 10 mil Reais; e (c) comercializou áreas para as lojas Friends, Loto Bela Vista, Freddissimo, Celebration, e Vita Bem Estar.

A taxa de comercialização atualmente é de 94% da ABL do empreendimento. O fluxo de clientes no shopping seguirá aumentando em 2014, devido à inauguração do SAC prevista para o mês de março, à entrega e ocupação dos apartamentos no Horto Bela Vista (vide a seção ‘Horto Bela Vista’ deste release, para mais informações) e a previsão de inauguração da única linha de Metrô de Salvador, com parada contígua ao Shopping.

Vendas Totais

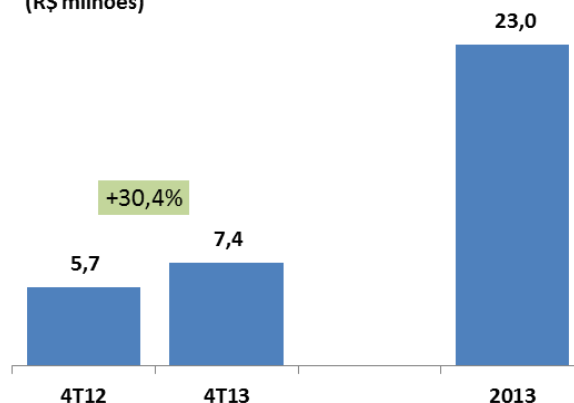
(R\$ milhões)



OBS: inclui vendas reportadas apenas
OBS: a inauguração foi em 12 de Julho de 2012

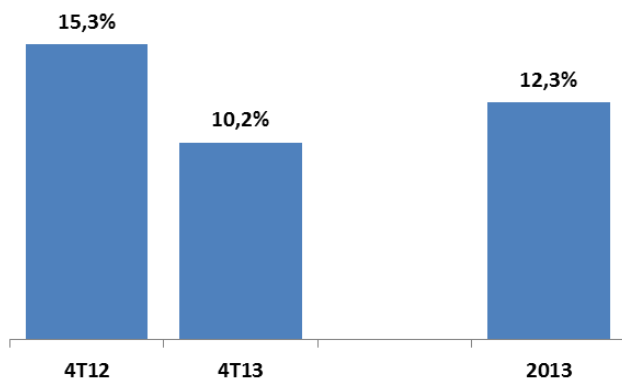
Receita Total

(R\$ milhões)

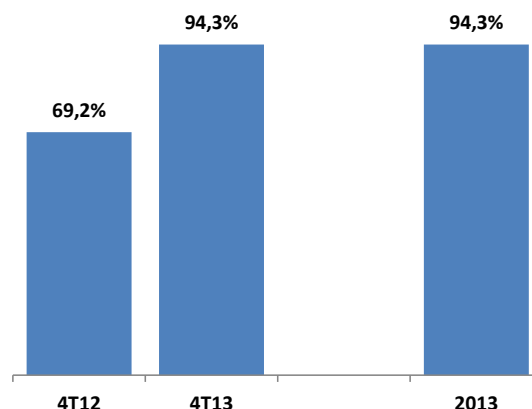


OBS: inclui receitas com locações, luvas, administração, estacionamento e Sustenta

Custo de Ocupação



Taxa de Comercialização



OBS: média no período

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



Shopping Metrô Tucuruvi

<http://shoppingmetrotucuruvi.com.br/>

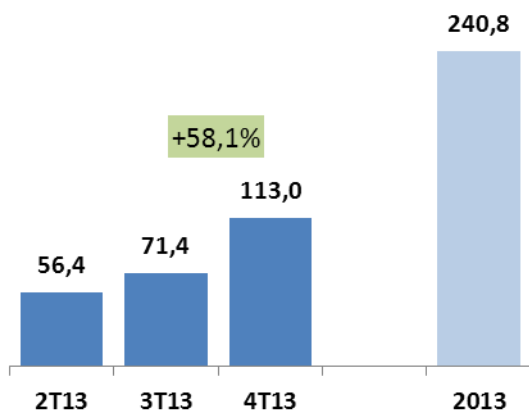
As vendas reportadas dos lojistas e as receitas da JHSF seguem aumentando, neste que é o primeiro ano de operação do shopping. As vendas do 4T13 cresceram 58% vs. 3T13, para R\$ 113 milhões; e as receitas aumentaram 13% vs. 3T13, para R\$ 17 milhões.

O primeiro Natal do shopping foi um sucesso: as vendas reportadas pelos lojistas em dezembro atingiram R\$ 53 milhões, representando um aumento de 75% vs. Nov/13, com destaque para as lojas satélites (crescimento médio de 123% vs. Nov/13). A campanha promocional de Natal atingiu um volume de 26 mil cupons trocados, e um valor total de vendas de R\$ 7,2 milhões, representando um ticket médio por cliente de R\$ 621.

O shopping teve importantes inaugurações no piso plataforma neste 4T13, com destaque para as lojas Samsung, Pizza Hut, McDonalds e Daiso (primeira loja de shopping no Brasil desta rede japonesa, que vende todos os itens pelo preço único de R\$ 6,90). A taxa de comercialização do shopping segue em 98% da área locável, e 96% das lojas estão abertas ao público.

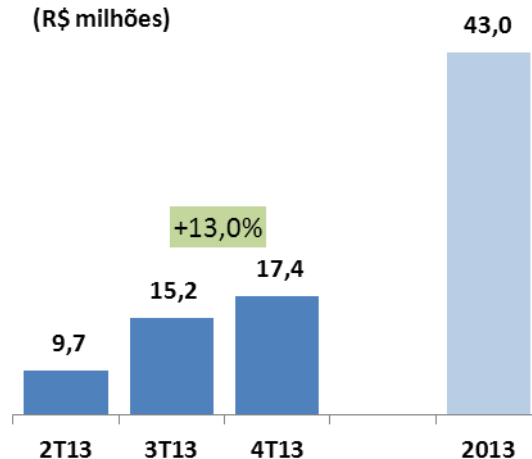
Em 2014 o fluxo de consumidores, as vendas e as receitas da JHSF, continuarão crescendo junto com o processo de *ramp up* e consolidação do shopping.

Vendas Totais
(R\$ milhões)



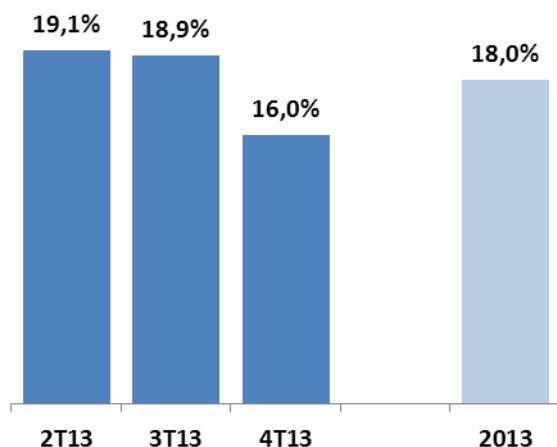
OBS: inclui vendas reportadas apenas
OBS: a informação de 2013 compreende o período de 18 de abril (inauguração) a 31 de dezembro de 2013.

Receita Total
(R\$ milhões)

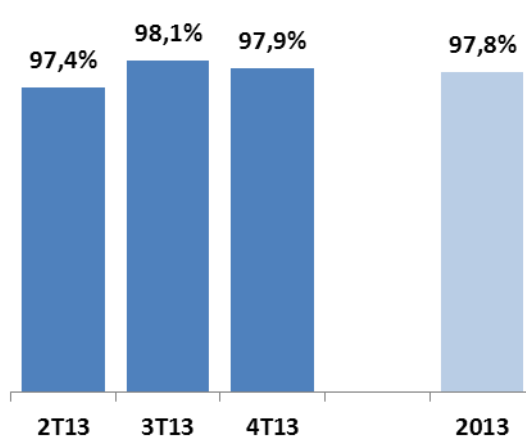


OBS: inclui receitas com locações, luvas, administração, estacionamento e Sustenta
OBS: a informação de 2013 compreende o período de 18 de abril (inauguração) a 31 de dezembro de 2013. OBS: A receita no 2013 inclui também receitas no 1T13 ligadas ao *set up* para inauguração do shopping.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

**Custo de Ocupação**

OBS: a informação de 2013 compreende o período de 18 de abril (inauguração) a 31 de dezembro de 2013.

Taxa de Comercialização

OBS: média no período

OBS: a informação de 2013 compreende o período de 18 de abril (inauguração) a 31 de dezembro de 2013.

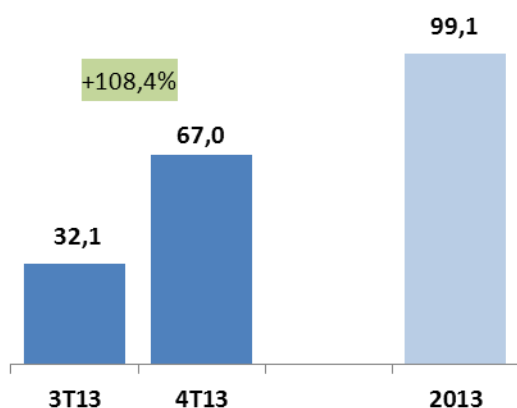
Shopping Ponta Negra (Manaus)

<http://www.shoppingpontanegra.com.br/>

O shopping inaugurado em agosto seguiu trajetória de crescimento e as vendas do mês de dezembro alcançaram R\$ 31 milhões, crescendo 70% em relação ao mês anterior.

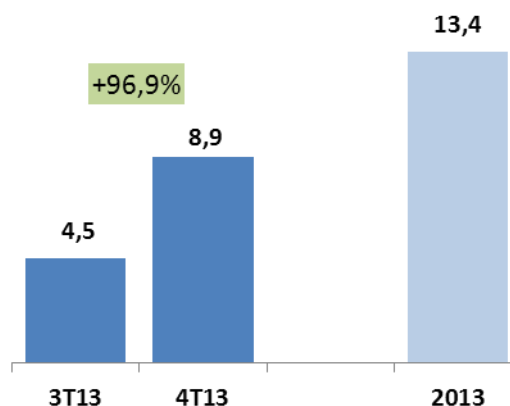
A taxa média de comercialização no 4T13 alcançou 89% da área locável; e ao final de Dezembro, o shopping já tinha 121 lojas abertas (vs. o total de 189 disponíveis).

Neste último trimestre o shopping: (a) teve a inauguração de 25 lojas, como Diesel, Track & Field, Richard's, Salão de Beleza Amanda Beauty, Bistrô Belle Epoque, All Bags, Dumond, Shop do Pé Sports, Hobby Brinquedos e a escola de idiomas Skill, dentre outras; (b) promoveu diversos eventos como ações em conjunto com as Forças Armadas e a Campanha de Natal que realizou o sorteio de um apartamento ao lado do shopping; e (c) comercializou áreas para as lojas John John, Shoe Shop, Waku Sese, Tim, Casa do Pão de Queijo e Grão Expresso.

Vendas Totais
(R\$ milhões)

OBS: inclui vendas reportadas apenas

OBS: a informação de 2013 compreende o período de 21 de agosto (inauguração) a 31 de dezembro de 2013.

Receita Total
(R\$ milhões)

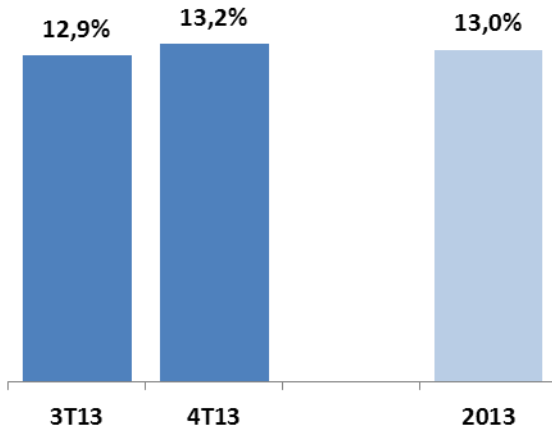
OBS: inclui receitas com locações, luvas, administração, estacionamento e Sustenta.

OBS: a informação de 2013 compreende o período de 21 de agosto (inauguração) a 31 de dezembro de 2013.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

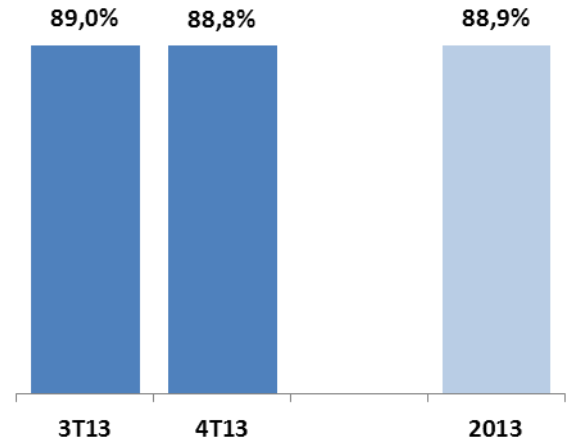


Custo de Ocupação



OBS: a informação de 2013 compreende o período de 21 de agosto (inauguração) a 31 de dezembro de 2013.

Taxa de Comercialização



OBS: média no período
OBS: a informação de 2013 compreende o período de 21 de agosto (inauguração) a 31 de dezembro de 2013.

Próximos projetos de renda recorrente

. **Catarina Fashion Outlet (<http://www.catarinaoutlet.com.br/>):** a comercialização deste shopping já atinge 97% da área locável. Diversas lojas internacionais farão parte deste empreendimento, tais como, Carolina Herrera, Nike, Burberry, Armani, Michael Kors, Coach, Hugo Boss, Kate Spade, Guess, New Balance, Diesel, The North Face, Kipling, Tory Burch e Nautica. Em 27/Set/13, obtivemos a Licença Ambiental de Instalação deste projeto, expedida pela CETESB. Estimamos terminar a construção e inaugurar o empreendimento no 3T14.

. **Cidade Jardim Shops:** será um estabelecimento comercial de alto padrão e aproximadamente 5.000 m² de área locável, localizado no coração dos Jardins, entre as ruas Sarandi, Vitória Fasano e Haddock Lobo. O terreno para este empreendimento já está formado, e o projeto de reforma segue tramitando na Prefeitura dentro do prazo esperado.

. **Reserva I:** reforma de 7 casas localizadas ao lado do Parque Cidade Jardim, transformando-as em um espaço de 4.000 m² de área locável para fins comerciais a partir do 4T14. Na segunda fase, pretendemos acrescentar 22.000 m² de área locável.

. **Reserva II (primeira fase):** trata-se do desenvolvimento de um shopping e estacionamento em terreno localizado em frente ao shopping Cidade Jardim, em São Paulo, com inauguração estimada para 2015. Na segunda fase, seguiremos com o desenvolvimento de uma torre comercial sobre o shopping, com andares para escritórios e hotel.

. **Build-to-Suit** para escola internacional e de alto padrão (aproximadamente 30.000 m² de ABL): a ser desenvolvido nas proximidades do escritório da JHSF. Seguimos em processo de negociação com a escola. Estimamos inaugurar o empreendimento ao final de 2016.

. **Expansão Shopping Metrô Tucuruvi:** +14.048 m² de ABL Própria, dividida em duas fases.

. **Expansão Shopping Cidade Jardim:** +3.300 m² de ABL Própria, dividida em duas fases.

. **Expansão Shopping Ponta Negra:** +7.763 m² de ABL Própria.

. **Expansão Shopping Bela Vista:** +11.378 m² de ABL Própria, dividida em três fases.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



. **Novo Shopping Metrô em São Paulo:** processo de aquisição desta concessão aguarda análise da transação e da documentação pelo Metrô de São Paulo.

. **Edifício residencial em NY (815 5th Ave):** extremamente bem localizado, na 5ª avenida em frente ao Central Park e entre as ruas 62nd e 63rd, este edifício está sendo reformado e terá sua área construída praticamente triplicada. O imóvel foi adquirido em agosto de 2012 e já iniciamos os serviços preliminares em preparação para o início das obras. A JHSF está avaliando a melhor forma de desenvolver esta oportunidade, como incorporação ou na linha de renda recorrente.



Existente



Projeto/Ilustração

. **Compra de aproximadamente 18,2% do Shopping Pátio Higienópolis³:** Esta transação aguarda a superação de certas condicionantes, incluindo diligências e aprovações societárias. A proposta da JHSF para este ativo é buscar, junto com os futuros sócios, o aumento da rentabilidade via melhoria da performance.

³ Vide aviso de fato relevante divulgado pela Companhia em 14 de outubro de 2013

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



VAREJO



Resultado VAREJO (R\$ milhões)	4T13	4T12 proforma	Horizontal %	2013	2012 proforma	Horizontal %
Receita Bruta	11,3	13,1	-14%	37,6	37,3	1%
Impostos sobre receita	(3,2)	(3,7)	-14%	(10,7)	(10,4)	3%
Receita Líquida	8,1	9,4	-14%	26,9	26,9	0%
Custos Operacionais (CPV)	(4,8)	(4,2)	15%	(15,7)	(12,4)	27%
Lucro Bruto	3,3	5,2	-37%	11,2	14,5	-23%
Margem Bruta	41%	55%		42%	54%	
Despesas G&A	(2,4)	(2,5)	-6%	(9,0)	(10,6)	-15%
Outras despesas operacionais	(0,5)	(1,1)	-53%	(1,3)	(1,1)	16%
Resultado operacional	0,4	1,6	-76%	0,9	2,8	-67%
EBITDA	(0,1)	0,4	-124%	(0,5)	3,3	-115%
Margem EBITDA	-1%	4%		-2%	12%	
Resultado financeiro, líquido	(0,3)	(0,8)	-57%	(1,0)	(1,0)	-4%
Lucro antes de Impostos	0,1	0,8	-93%	(0,0)	1,8	-102%
IR /CSLL	(0,2)	(0,2)	-5%	(0,7)	(0,7)	4%
Lucro Líquido (ex-minoritários)	(0,2)	0,6	-131%	(0,8)	1,1	-168%
Margem Líquida	-2%	6%		-3%	4%	

OBS 1: os resultados de 2012 foram ajustados para excluir os valores relativos à operação conduzida em caráter temporário, entre dezembro de 2011 e abril de 2013, para fins de comparação com 2013.

OBS 2: O cálculo do EBITDA considera custos com depreciação e amortização, dentro do CPV, de aproximadamente: R\$ 93 mil no 4T13; R\$ 1.186 mil negativo no 4T12 proforma; R\$ 436 mil em 2013; e R\$ 478 mil no 2012 proforma

O resultado financeiro da divisão de Varejo deve-se à variação no suprimento de produtos de determinadas marcas e à desvalorização cambial. A empresa reagiu com estratégia de preços, prospecção ativa de novos clientes e redução de custos e despesas, o que fez com que as vendas permanecessem estáveis.

Em 2013, no aspecto operacional, registramos crescimento em vendas na marca Hermes (+5% vs. 2012); (ii) crescimento de vendas, mês-a-mês, na marca Valentino; e (iii) vendas estáveis na marca Emilio Pucci, que teve o melhor Natal desde sua abertura no Brasil em 2010 e no 2º. Semestre de 2014 renovará a loja no Shopping Cidade Jardim.

Em 2014, a estratégia da JHSF para melhorar os resultados e margens desta divisão envolve principalmente: (a) a negociação com as marcas, para readequação dos custos de importação e preços de venda; (b) a expansão através de novas lojas e modelo de parceria, agregando novas marcas ao portfólio. No caso de Valentino esta prevista para o 1º. Semestre a inauguração de uma nova loja no Rio de Janeiro e outra em Curitiba; e (c) o foco em adquirir/reter novos clientes com atividades estruturadas para alcançar um maior volume de receita nas novas marcas.

Iniciamos em março de 2014 uma joint venture com a Hermès International, que passa a participar no capital da HBrasil – único distribuidor da marca Hermès no Brasil. Assinamos um novo contrato de locação que prevê alocarmos mais que o dobro de área para a loja no Shopping Cidade Jardim, devido à sua

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



excelente performance de vendas. Acreditamos que, nesta nova configuração, ganharemos eficiência em termos de custo de mercadorias, logística de importação e agilidade na abertura de novas lojas e canais de venda.

AEROPORTO EXECUTIVO CATARINA

A JHSF está desenvolvendo um aeroporto, internacional e dedicado à aviação executiva, dentro do seu empreendimento Parque Catarina, localizado a 60 km de São Paulo. Será um aeroporto com operação similar à de Farnborough, na Inglaterra, e Teterboro, em Nova York, e o primeiro aeroporto no Brasil com este perfil.

O Aeroporto Executivo Catarina será desenvolvido em fases: na primeira fase terá uma pista de 1.940 metros, uma moderna torre de controle, sistema para pouso por instrumentos, cerca de 50 mil m² de hangares e cerca de 50 mil m² de pátios; e nas fases seguintes terá a pista aumentada para 2.470 metros e mais hangares.



Imagem Ilustrativa

No modelo de negócios do aeroporto, ESTIMAMOS que: (a) o desenvolvimento da primeira fase demandará investimentos de R\$ 395 milhões a realizar – principalmente para terraplenagem e construção - e aproximadamente 18 meses de obras; (b) a receita do aeroporto virá principalmente da locação de hangares, venda de combustível e operação aeroportuária; e alcançará R\$ 261 milhões no 3º ano de operação; (c) os custos e despesas da operação referem-se principalmente a gastos com pessoal; (d) o EBITDA será de R\$ 164 milhões no 3º ano de operação, com margem de 58%; (e) o mercado de aviação executiva no Estado de São Paulo seguirá crescendo e o *market share* do aeroporto Catarina deve convergir para algo em torno de 30% de participação na fase madura do projeto; e (f) uma parcela significativa dos investimentos necessários às expansões futuras será suportada pela própria geração de caixa do projeto. **Tratando-se de um projeto pioneiro no País, ressaltamos que estas são estimativas preliminares, que a Companhia considerou no modelo de negócios desenvolvido junto com empresas especializadas e reconhecidas no setor.**

O projeto do aeroporto Catarina recebeu da CETESB a Licença Ambiental de Instalação; e já temos as aprovações iniciais da ANAC – Agência Nacional de Aviação Civil e DECEA – Departamento de Controle do Espaço Aéreo (Ministério da Defesa), e o plano de outorga específico.

O embargo das obras decorreu do entendimento preliminar de que o aeroporto e outros dois empreendimentos da Companhia teriam impactos ambientais sinérgicos e cumulativos. A liminar concedida tinha por fundamento a falta de obtenção das Licenças Ambientais de Instalação da CETESB, o que já foi superado com a emissão das respectivas licenças.

A Companhia está em fase final de estruturação do *funding* do projeto, que contará com aportes de capital (*equity*) e dívida de longo prazo.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



Como premissas de mercado para o modelo de negócios do aeroporto Catarina, destacamos o crescimento significativo da frota de aviação geral no Brasil nos últimos anos. Ao final de 2012 o Brasil seguia com as segundas maiores frotas de aviação geral e de aviação executiva (BA – *business aviation*) no mundo, atrás apenas dos EUA⁴.



Ao final de 2012, o Estado de São Paulo tinha 3.835 aeronaves registradas – equivalente a 30% da frota brasileira de aviação geral e 35% da frota de aviação executiva; deste conjunto, 3.652 aeronaves eram registradas na cidade de São Paulo – equivalente a 66% da frota de aviação geral do Sudeste e 28% da frota brasileira⁴.

No Brasil, até 2035 serão mais de 1,1 milhão de movimentos⁵ da aviação (geral + executiva), sendo que os vôos de executivos deverão representar cerca de dois terços deste total, passando de 310 mil, em 2012, para 740 mil em 2035.

⁴ Fonte: Airport Consulting Vienna

⁵ Um movimento equivale a um pouso mais uma decolagem

Outras informações que a Companhia Entenda Relevantes



INCORPORAÇÕES

Resultado INCORPORAÇÕES (R\$ milhões)	4T13	4T12	Horizontal %	2013	2012	Horizontal %
Receita Bruta	52,6	182,8	-71%	446,9	777,9	-43%
Impostos sobre receita	(1,8)	(4,9)	-62%	(9,3)	(26,4)	-65%
Receita Líquida	50,8	177,9	-71%	437,5	751,5	-42%
Custos Operacionais (CPV)	(44,5)	(80,2)	-44%	(262,7)	(387,5)	-32%
Lucro Bruto	6,3	97,7	-94%	174,8	364,0	-52%
Margem Bruta	12%	55%		40%	48%	
Despesas G&A	(6,1)	(14,7)	-58%	(25,8)	(60,2)	-57%
Outras despesas operacionais	(5,7)	(16,7)	-66%	(45,0)	(43,6)	3%
Resultado operacional	(5,5)	66,3	-108%	104,0	260,2	-60%
EBITDA Ajustado	4,4	71,5	-94%	159,6	284,9	-44%
Margem EBITDA Ajustado	9%	40%		36%	38%	
Resultado financeiro, líquido	(2,7)	(0,6)	346%	0,5	9,6	-95%
Lucro antes de Impostos	(8,3)	65,7	-113%	104,5	269,8	-61%
IR /CSLL	(3,4)	(5,7)	-42%	(11,2)	(22,4)	-50%
Lucro Líquido	(11,6)	60,0	-119%	93,3	247,5	-62%
Margem Líquida	-23%	34%		21%	33%	

O EBITDA Ajustado da divisão de INCORPORAÇÕES em 2013 (R\$ 160 milhões) está consistente com o **guidance** para 2014 (EBITDA de R\$ 180 milhões) e reflete a estratégia da Companhia de focar seu crescimento na divisão de Renda Recorrente. Em linha com a decisão estratégica tomada pela Administração no 3T13, seguimos com os distratos nas torres Laranjeiras e Flat do empreendimento Horto Bela Vista, e sua implementação já está praticamente concluída. Ademais, os resultados trimestrais seguiram prejudicados por situações pontuais, com efeitos não recorrentes, relacionadas a: (a) excedente de custo no projeto Horto Bela Vista; e (b) aluguel mínimo garantido aos compradores do edifício Continental Tower.

Incorporações: Vendas Contratadas (R\$ milhões)	4T13	4T12	2013	2012
Parque Cidade Jardim / Corporate Center	2,6	1,4	3,8	43,4
Fazenda Boa Vista	26,7	51,3	121,7	192,5
Horto Bela Vista	(11,6)	7,2	(12,1)	53,2
Praça Vila Nova	(0,4)	0,3	1,9	12,8
Benedito Lapin	(0,6)	0,2	1,7	7,8
Vitra	0,2	0,3	3,9	5,0
Las Piedras	0,1	2,1	27,7	12,0
Residência Cidade Jardim	1,8	0,9	38,6	162,8
Catarina Corporate Center	-	21,0	-	66,0
Mena Barreto	0,2	-	38,0	-
Bosque	10,7	-	49,3	-
Cidade Jardim Townhouses	0,1	-	20,0	-
Total	29,7	84,7	294,4	555,5

Incorporações: Receita Bruta R\$ milhões	4T13	4T12	Var.(%)	2013	2012	Var.(%)
Parque Cidade Jardim	-	0,9		0,0	1,5	
Fazenda Boa Vista	34,3	65,7		189,7	206,1	
Cidade Jardim Corporate Center	(4,6)	9,5		-2,9	130,8	
Horto Bela Vista	(0,4)	57,8		87,3	211,0	
Praça Vila Nova	(0,4)	0,3		2,4	54,4	
Benedito Lapin	(0,6)	9,0		2,3	37,2	
Residência Cidade Jardim	7,4	4,3		36,9	47,3	
Vitra	8,9	5,1		30,1	18,9	
Las Piedras	0,1	1,87		27,7	15,3	
Catarina Corporate Center	-	28,5		10,5	55,5	
Outros	2,3	-		3,5	-	
Mena Barreto	0,5	-		22,0	-	
Bosque Cidade Jardim	5,6	-		29,5	-	
Cidade Jardim Townhouses	(0,2)	-		7,6	-	
Total	52,6	182,8	-71%	446,6	777,9	-43%

Lançamos 4 projetos em 2013, com VGV total de R\$ 567 milhões: as fases 4 e 8 (volta do golfe) da Fazenda Boa Vista (lançadas em Mai/13) já venderam 32% do VGV; o 'Mena Barreto 423' (lançado em Set/13) já vendeu 54% do VGV; (b) o 'Cidade Jardim Townhouses' (lançado em Set/13) já vendeu 59% do VGV; e (c) o 'Bosque Cidade Jardim' (lançado em Set/13) já vendeu 30% do VGV. Não tivemos lançamentos no 4T13.

As 9 primeiras torres residenciais do empreendimento Horto Bela Vista já foram em grande parte vendidas: alcançavam 90% do VGV ao final de Dez/13. As obras de construção estão praticamente concluídas (POC de

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

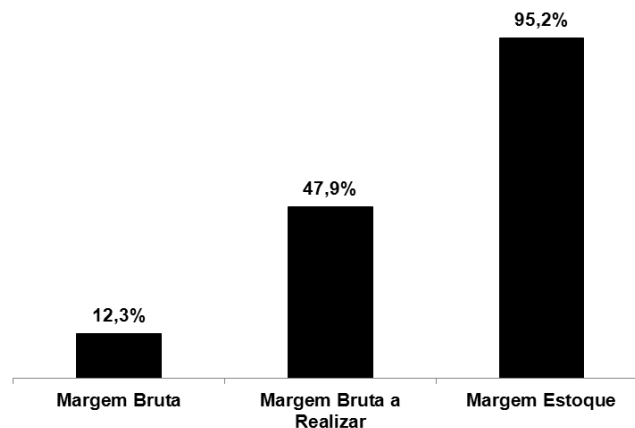


99%) e já iniciamos a entrega das unidades e o repasse dos financiamentos, que esperamos concluir até Jun/14. Seguimos registrando distratos nas torres Laranjeiras e Flat neste empreendimento (totalizando R\$ 11,8 milhões neste trimestre e R\$ 38,2 milhões no ano), por iniciativa da Companhia e com o objetivo de preservar o terreno para usar em outros projetos à frente.

Neste 4T13 tivemos boa evolução no reconhecimento de receita (POC), principalmente nos projetos Vitra (de 76,9% em Set/13 para 84,0% em Dez/13), Residência Cidade Jardim (de 38,5% para 41,8%) e Horto Bela Vista (de 97,2% para 99,3%).

Considerando as vendas realizadas até Dez/13, ainda temos R\$ 203,9 milhões de receita para reconhecer na demonstração de resultados:

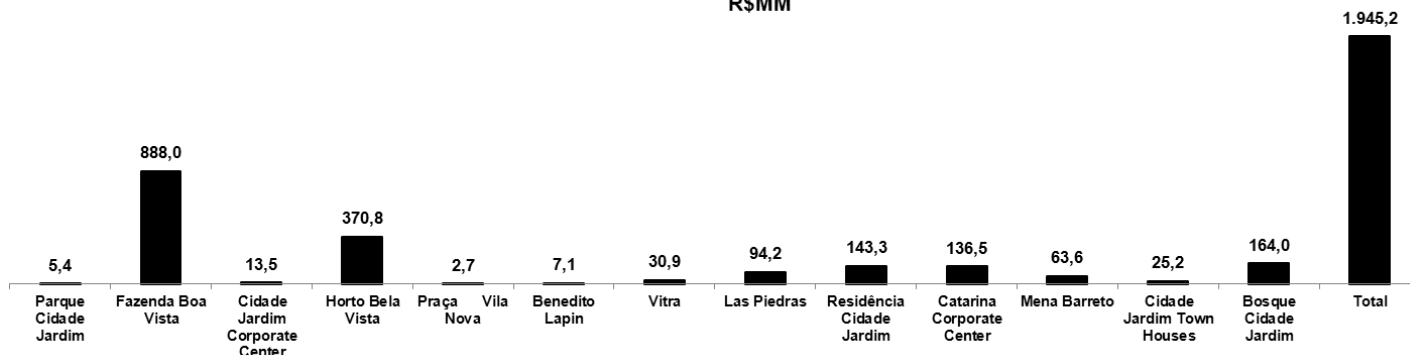
Incorporações (R\$' milhões)	Vendas Contratadas até Dez/13	Receitas Reconhecidas até Dez/13	Receita a Reconhecer	Andamento da Obra
Fazenda Boa Vista	1.163,3	1.148,2	15,0	98,7%
Horto Bela Vista	510,8	507,2	3,6	99,3%
Residência Cidade Jardim	201,4	84,2	117,2	41,8%
Vitra	123,5	103,7	19,7	84,0%
Mena Barreto	38,0	22,0	16,0	57,9%
Bosque Cidade Jardim	49,3	29,5	19,8	59,9%
Cidade Jardim Townhouses	20,0	7,6	12,5	37,8%
Total	4.343,4	4.139,5	203,9	



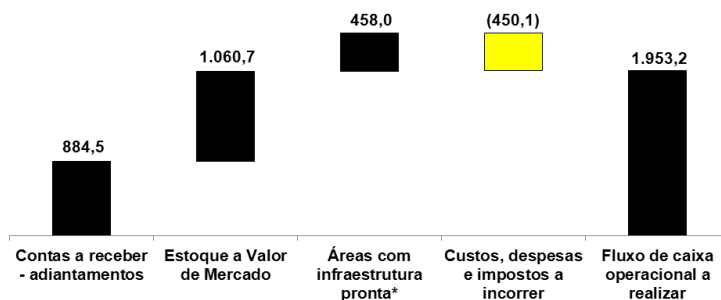
Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



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



Fluxo de Caixa a Realizar
Projetos Lançados
R\$MM



* Inclui infraestrutura realizada até dezembro de 2013

Reconhecemos na linha de 'Custos Operacionais (CPV)' da demonstração de resultados desta divisão, um excedente de custo no desenvolvimento do empreendimento Horto Bela Vista – notadamente com mão de obra e materiais. Destacamos que as obras de construção deste empreendimento já foram praticamente concluídas.

Reconhecemos na linha 'Outras Despesas Operacionais' da demonstração de resultados desta divisão, despesas não recorrentes de R\$ 4,6 milhões no 4T13 e de R\$ 34,8 milhões em 2013 com aluguel mínimo garantido aos compradores do edifício Continental Tower⁶. Esta despesa da Companhia é decrescente, nos termos dos contratos de venda e conforme novas locações de andares neste edifício sejam assinadas (vide a seção 'Despesas G&A e Outras Operacionais' deste release para mais informações).

Fazenda Boa Vista

VGV total: R\$ 2,9 bilhões; VGV lançado: R\$ 1,8 bilhão; Vendido: 65% do que foi lançado

As vendas líquidas alcançaram R\$ 26,7 milhões no 4T13 e R\$ 121,7 milhões em 2013, e foram concentradas principalmente nas fases 4 e 8 do empreendimento, lançadas em Mai/13. Durante o 4T13 houve a entrega da nova piscina do hotel Fasano e um novo complexo de tênis, incluindo 2 quadras com piso de tecnologia "har-

⁶ Refere-se à venda deste edifício parte para o FII BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower em Out/10, e parte para a Valia em Dez/10. Vide comunicados de fato relevante de 8 de Outubro de 2010 e 23 de Dezembro de 2010.

Outras informações que a Companhia Entenda Relevantes

tru". Estamos em estágio avançado de obras para entregar ainda neste 1S14, o segundo campo de Polo e mais um pavilhão de baias para o centro equestre.

Catarina Corporate Center

VGv total: R\$ 190 mm (venda de terrenos); VGv lançado: R\$ 190 mm; Vendido: 35% do que foi lançado

Dos 8 edifícios de escritório já lançados neste empreendimento, a JHSF já vendeu o terreno e o projeto de 3 torres para dois FIIs de desenvolvimento, por R\$ 157,7 milhões em 2012. A JHSF é responsável pelo serviço de consultoria imobiliária aos fundos imobiliários e pelo gerenciamento das obras de construção - atualmente no estágio de terraplenagem e fundações. A previsão de entrega é 4T14 para as torres São Paulo e Roma e 1T15 para a torre Berlim. Ao final de dez/13 a JHSF detinha 19,2% das cotas do FII Catarina Corporate (São Paulo e Roma) e 20,0% das cotas do FII Berlim.

Horto Bela Vista

VGv lançado: R\$ 582 milhões, referente a 9 torres residenciais; Vendido: 90% do que foi lançado

As obras de construção das primeiras torres foram concluídas em Dez/13, e já iniciamos o processo de obtenção do habite-se das demais. Iniciamos a entrega das chaves aos proprietários e o repasse de financiamentos, e esperamos concluir este processo até jun/14.

Las Piedras Villas & Hotel Fasano

VGv total: R\$ 373 milhões; VGv lançado: R\$ 132 milhões; Vendido: 59% do que foi lançado

Este empreendimento segue estabelecendo-se como opção de segunda ou terceira moradia do público de alta renda, primordialmente brasileiros e argentinos, ancorado no hotel Fasano. As vendas atingiram US\$ 11,7 milhões no 4T13 e US\$ 14,0 milhões em 2013.

Residência Cidade Jardim

VGv total: R\$ 217 milhões; VGv lançado: R\$ 217 milhões; Vendido: 93% do que foi lançado

As obras seguem aceleradas, em processo de movimentação de terra e estacas. Os custos seguem conforme orçamento e esperamos concluir as obras no 1S15. As vendas acumuladas atingiram R\$ 200 milhões. Resta apenas 1 unidade em estoque.

Mena Barreto 423

VGv total: R\$ 70 milhões; VGv lançado: R\$ 70 milhões; Vendido: 54%

Restam apenas 3 apartamentos para venda, do total de 7, com preço médio de R\$ 30.800/m².

Cidade Jardim Town Houses

VGv total: R\$ 35 milhões; VGv lançado: R\$ 35 milhões; Vendido: 57%

Restam 3 townhouses para venda, do total de 8, com preço médio de R\$ 12.400/m².

Bosque Cidade Jardim

VGv total: R\$ 171 milhões; VGv lançado: R\$ 171 milhões; Vendido: 29%

Restam 18 terrenos para venda, do total de 33, com preço médio de R\$ 9.560/m².

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



HOTÉIS

A JHSF controla as operações dos hotéis Fasano e especificamente no hotel do Rio de Janeiro, atua como administradora da propriedade.



Resultado HOTÉIS (R\$ milhões)	4T13	4T12 proforma	Horizontal %	2013	2012 proforma	Horizontal %
Receita Bruta	16,5	14,9	11%	57,8	53,4	8%
Impostos sobre receita	(1,1)	(1,2)	-1%	(3,6)	(3,4)	5%
Receita Líquida	15,4	13,8	12%	54,2	50,1	8%
Custos Operacionais (CPV)	(11,1)	(8,7)	27%	(42,4)	(38,3)	11%
Lucro Bruto	4,3	5,0	-16%	11,8	11,7	1%
Margem Bruta	28%	37%		22%	23%	
Despesas G&A	(2,4)	(3,8)	-37%	(9,9)	(9,3)	6%
Outras despesas operacionais	0,4	(1,0)		2,2	0,2	775%
Resultado operacional	2,2	0,2	809%	4,2	2,7	55%
EBITDA	2,9	1,9	50%	6,8	6,1	12%
Margem EBITDA	19%	14%		12%	12%	
Resultado financeiro, líquido	(0,1)	(0,1)	-20%	(0,4)	(0,5)	-17%
Lucro antes de Impostos	2,1	0,1	1673%	3,7	2,2	72%
IR /CSLL	(0,4)	(0,3)	26%	(0,8)	(0,8)	8%
Lucro Líquido (ex-minoritários)	1,8	(0,2)		2,9	1,4	109%
Margem Líquida	11%	-1%		5%	3%	

OBS: resultados de 2012 foram ajustados nas operações Fazenda Boa Vista e Las Piedras, para serem comparáveis com os registrados em 2013, entre as linhas de Custos Operacionais e Despesas G&A.

OBS: O cálculo do EBITDA considera custos com depreciação e amortização, dentro do CPV, de aproximadamente: R\$ 679 mil no 4T13; R\$ 0,9mm no 4T12 pro forma; R\$ 2.620 mil em 2013; e R\$ 3,4mm no 2012 pro forma

O lucro na divisão de hotéis cresceu em relação a 2012 devido principalmente às receitas maiores, e às despesas combinadas 'G&A e outras operacionais' significativamente menores, em todas as nossas 4 operações em 2013. As margens EBITDA e líquida subiram na comparação de períodos: as receitas maiores e despesas operacionais menores, mais do que compensaram o aumento nos custos operacionais, enquanto que as despesas financeiras líquidas e os impostos sobre lucro permaneceram nos mesmos patamares de 2012.

Os Hotéis Fasano localizados em São Paulo (Fasano SP) e no Rio de Janeiro (Fasano RJ) apresentaram boa performance no final de 2013 e início de 2014 e seguem apresentando as maiores receitas por quarto disponível (RevPar) nas duas capitais, com média de R\$ 1.301 no 4T13. Considerando as reservas já programadas, esperamos alcançar ocupação de 100% durante os jogos da Copa do Mundo em São Paulo e Rio. A alta temporada nos Hotéis Fasano da Fazenda Boa Vista (FBV) e de Punta del Este (Punta), durante o verão, começou muito bem. A JHSF segue buscando oportunidades para melhorar a rentabilidade destas operações.

Em 2014, a JHSF espera assinar novas operações para pequenas e exclusivas propriedades, pois o mercado está aquecido e demanda bandeiras de luxo como o Fasano. Recentemente fomos contratados para a implantação e administração de um hotel Fasano em Belo Horizonte, no bairro de Lourdes, com a inauguração prevista para 2016.

Outras informações que a Companhia Entenda Relevantes



DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO CONSOLIDADO

Receita Bruta

A receita bruta da divisão de renda recorrente dobrou na comparação entre períodos, devido principalmente à melhor performance dos Shoppings Cidade Jardim e Bela Vista, e ao sucesso no início de operação dos shoppings Metrô Tucuruvi (inaugurado em Abril/2013) e Ponta Negra (inaugurado em Agosto/2013).

R\$' milhões	4T13	4T12	Horizontal %	2013	2012	Horizontal %
Renda	57,2	26,9	112%	170,5	85,4	100%
Incorporações	52,6	182,8	-71%	446,9	777,9	-43%
Hotéis	16,5	12,0	38%	57,8	42,6	35%
Varejo	11,3	13,7	-18%	37,6	42,9	-12%
Receita Bruta	137,7	235,4	-42%	712,8	948,9	-25%

OBS: Receita bruta proforma: (i) Hotéis: R\$ 14,9 milhões no 4T12 e R\$ 53,4 milhões em 2012; e (ii) Varejo: R\$ 13,1 milhões no 4T12 e R\$ 37,3 milhões em 2012.

O bom desempenho da divisão de renda recorrente compensou parte da queda na receita da divisão de incorporações, conforme comentado anteriormente.

Lucro Bruto

O lucro bruto consolidado caiu na comparação ano contra ano, pois a variação dos Custos Operacionais (-20% em 2013 vs. 2012) não acompanhou a variação da receita, já explicada acima.

O CPV da divisão de incorporações neste trimestre reflete um excedente de custo na construção do Horto Bela Vista (R\$ 13,3 milhões no 4T13), entre outros pontos. Cabe ressaltar que, na divisão de renda recorrente, a linha CPV do 4T12 e 4T13 inclui o efeito de estorno de despesas de depreciação, em função do critério de contabilização por 'Valor Justo'. O lucro e margem bruta nestes períodos refletem este efeito.

A variação nas margens brutas do segmento de renda em comparação ao 4T12 e 2012 reflete: (a) o melhor desempenho dos shoppings em operação e o sucesso do início de operação dos shoppings inaugurados; e (b) o estorno da depreciação das Propriedades para Investimento – tanto no 4T12 como no 4T13 – em função da adoção do critério de contabilização por 'Valor Justo'.

R\$' milhões	4T13	4T12	Horizontal %	2013	2012	Horizontal %
Renda	59,1	19,1	210%	116,0	62,5	86%
Incorporações	6,3	97,7	-94%	174,9	364,0	-52%
Hotéis	4,3	3,6	17%	11,8	11,6	2%
Varejo	3,3	7,1	-54%	11,2	15,9	-29%
Lucro Bruto	72,9	127,5	-43%	313,8	453,9	-31%

OBS: Lucro bruto pro forma: (i) Hotéis: R\$ 5,0 milhões no 4T12 e R\$ 11,7 milhões em 2012; e (ii) Varejo: R\$ 5,2 milhões no 4T12 e R\$ 14,5 milhões em 2012.

Margem Bruta	4T13	4T12	Horizontal %	2013	2012	Horizontal %
Renda	116%	59%	56,5 pp	76%	59%	16,8 pp
Incorporações	12%	55%	-42,6 pp	40%	48%	-8,5 pp
Hotéis	28%	32%	-4,4 pp	22%	29%	-7,0 pp
Varejo	41%	72%	-31,4 pp	42%	51%	-9,8 pp
Margem Bruta	58%	57%	1,0 pp	47%	51%	-3,8 pp

OBS: Margem bruta proforma: (i) Hotéis: 37% no 4T12 e 23% em 2012; e (ii) Varejo: 55% no 4T12 e 54% em 2012.

R\$' milhões	4T13	4T12	Horizontal %	2013	2012	Horizontal %
Renda	-8,0	4,8		36,5	13,3	175%
Incorporações	44,5	80,2	-44%	262,7	387,5	-32%
Hotéis	11,1	7,7	45%	42,4	28,7	48%
Varejo	4,8	2,8	74%	15,7	15,0	5%
CPV	52,5	95,5	-45%	357,3	444,4	-20%

OBS: CPV proforma: (i) Hotéis: R\$ 14,9 milhões no 4T12 e R\$ 53,4 milhões em 2012; e (ii) Varejo: R\$ 13,1 milhões no 4T12 e R\$ 37,3 milhões em 2012.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



Despesas G&A e Outras Operacionais

R\$' milhões	4T13	4T12	Var.(%)	2013	2012	Var.(%)
Propaganda e publicidade	(1,7)	(1,5)		(7,5)	(7,6)	
Comissões de vendas	(2,1)	(5,2)		(9,4)	(20,8)	
Marketing	(0,5)	2,7		(2,5)	(2,4)	
Estande de vendas	(0,5)	(0,4)		(2,6)	(2,7)	
Depreciação	-	-		-	-	
Outras	(0,9)	(5,8)		(6,3)	(8,8)	
Pessoal	(8,7)	(8,6)		(35,5)	(33,0)	
Ocupação	(2,6)	(2,9)		(9,6)	(10,0)	
Serviços profissionais	(3,0)	(4,5)		(13,0)	(16,8)	
Manutenções e materiais	(1,4)	(0,7)		(3,9)	(3,0)	
Seguros	(1,8)	(0,6)		(2,1)	(2,4)	
Aluguel de Equipamentos	-	0,7		-	-	
Despesas com Viagens	-	2,0		-	-	
Outras despesas administrativas	(1,0)	(4,4)		(7,7)	(6,6)	
Despesas G&A	(24,3)	(29,4)	-17%	(100,1)	(114,1)	-12%

R\$' milhões	4T13	4T12	Var.(%)	2013	2012	Var.(%)
Plano de outorga de opções	(0,9)	(0,8)		(3,4)	(3,3)	
Depreciação e Amortização	(1,4)	(2,0)		(4,7)	(7,1)	
Obrigações Contratuais	(5,7)	(14,2)		(36,0)	(24,6)	
Contribuições e doações	(0,6)	(2,8)		(4,9)	(2,8)	
Condomínio	-	-		(0,6)	(1,4)	
Provisão para Contingências	2,3	(0,0)		7,5	(1,6)	
Outros	(2,1)	(3,4)		(18,2)	(19,9)	
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(8,3)	(23,3)	-64%	(60,3)	(60,6)	0%

Registramos uma redução de 38% no conjunto de 'Despesas G&A' (gerais e administrativas) e 'Outras Operacionais', na comparação dos trimestres e de 8% na comparação ano contra ano, devido, principalmente, às reduções nas linhas 'Comissões de Vendas', 'Serviços Profissionais', 'Obrigações Contratuais' no 4T13 vs. 4T12, e 'Provisão para Contingências' em 2013 vs. 2012.

Os valores de G&A incluem despesas relativas a: (a) projetos grandes e complexos, e que trarão resultados relevantes para a Companhia no futuro, como o Reserva II, Aeroporto Executivo Catarina e edifício em NY; e (b) despesas relativas a projetos que já tiveram suas receitas reconhecidas, o que impossibilitou uma postura mais agressiva na redução de despesas. Em 2014 ajustes e reduções poderão ser implementados de maneira mais efetiva.

A linha 'Obrigações Contratuais' refere-se principalmente às obrigações contratuais de aluguel garantido, que a JHSF ofereceu aos compradores de determinados andares do empreendimento Cidade Jardim Corporate Center. A tabela abaixo demonstra os valores de aluguel garantido ao FII BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower (13 andares na torre Continental), à Valia (6 andares na torre Continental), e ao FII CSHG Real Estate (2 andares na torre Park), já incluindo despesas projetadas com condomínio e IPTU. Trata-se dos valores máximos garantidos, que vão diminuindo de acordo com os contratos e à medida que locarmos as áreas vagas.

Aluguel Garantido												
R\$' milhões	4T12	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15
FII Continental Tower	(8,3)	(9,4)	(8,0)	(6,2)	(4,6)	(2,8)	-	-	-	-	-	-
Valia	(3,4)	(3,7)	(3,7)	(4,3)	(4,3)	(4,4)	(4,4)	(4,4)	(4,4)	(4,4)	(4,4)	(3,0)
FII CSHG Real Estate	(0,6)	(0,7)	(0,6)	(0,3)	-	-	-	-	-	-	-	-
Aluguel Garantido	(12,3)	(13,8)	(12,3)	(10,9)	(8,9)	(7,2)	(4,4)	(4,4)	(4,4)	(4,4)	(4,4)	(3,0)
Recebimentos com Locações	-	-	0,0	2,2	3,2	2,8	-	-	-	-	-	-
2 Andares ocupados pela JHSF						0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Aluguel Garantido Líquido	(12,3)	(13,8)	(12,2)	(8,7)	(5,7)	(4,0)	(4,0)	(4,0)	(4,0)	(4,0)	(4,0)	(2,5)

Já foram locados 8,5 andares de propriedade do FII Continental Tower o que já demonstra redução de R\$ 3,2 milhões no 4T13. A mudança da JHSF para os andares 26 e 27 da torre Continental (com garantia à Valia) no mês de dezembro, fará com que deixemos de pagar a locação dos 5 andares que ocupávamos na torre Capital do mesmo empreendimento, com custo aproximado de R\$ 450mil/mês (aluguel + condomínio + IPTU). **Seguimos trabalhando para alugar os demais andares, de modo que esperamos que esta nossa despesa diminua consideravelmente ao longo dos próximos trimestres.**

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado diminuiu 58% na comparação de trimestres, e 28% na comparação de doze meses acumulados devido principalmente a eventos pontuais na divisão de incorporações, como o excedente de custos e distratos realizados por iniciativa da Companhia no empreendimento Horto Bela Vista (vide explicação na seção 'Incorporações' deste release), impactando receitas e resultados. A margem EBITDA Ajustada da Companhia em 2013 permaneceu em torno 33% da receita líquida.

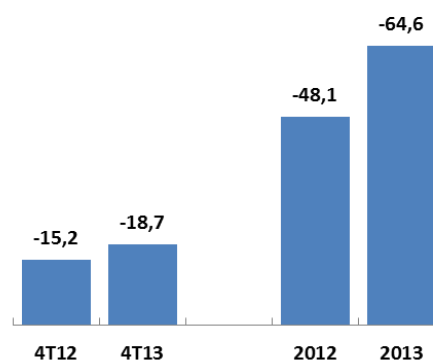
R\$ milhões	4T13	4T12	Var.%	2013	2012	Var.%
Lucro Líquido	271,6	132,2	105%	320,0	282,3	13%
(+) IR/CS	139,9	50,0	180%	159,8	72,7	120%
(+) Resultado Financeiro Líquido	18,7	15,2	23%	64,6	48,1	34%
(+) Depreciação / Amortização	(15,2)	1,6	-1041%	11,6	8,5	37%
(=) EBITDA	415,0	199,0	109%	556,0	411,6	35%
(+) Juros Capitalizados dentro do CPV	3,8	3,1	23%	14,8	16,0	-8%
(+) Aluguel garantido C.J. Corporate Center	4,6	-	-	37,9	-	-
(-) Valorização dos ativos (valor justo)	(390,0)	(122,1)	-	(390,0)	(122,1)	-
(+) Outros itens operacionais	0,1	-	-	(0,0)	-	-
(=) EBITDA Ajustado	33,6	80,1	-58%	218,7	305,6	-28%
Margem EBITDA Ajustado	27%	36%	-9,1 pp	33%	34%	-1,4 pp

OBS: O EBITDA Ajustado exclui itens considerados não recorrentes do EBITDA da Companhia

Resultado Financeiro

O Resultado Financeiro reduziu 23% na comparação de trimestres e 34% ano contra ano devido principalmente ao saldo médio de endividamento e à taxa CDI, maiores no 4T13 e em 2013 do que no ano anterior. Ao final de Dez/13, aproximadamente 78% do endividamento da Companhia era corrigido pela variação da taxa CDI.

(R\$ milhões)



Lucro Líquido

O lucro líquido consolidado foi de R\$ 272 milhões no 4T13 (+105% vs. 4T12) e R\$ 320 milhões em 2013 (+13% vs. 2012). Os resultados foram impactados principalmente por eventos não recorrentes na divisão de incorporações: excedente de custo no empreendimento Horto Bela Vista; distratos por iniciativa da Companhia no Horto Bela Vista; e pagamento de aluguel garantido no empreendimento Cidade Jardim Corporate Center (vide seção 'Incorporações' deste release para mais informações).

Lucro Líquido (R\$ milhões)	4T13	4T12	Horizontal %	2013	2012	Horizontal %
Renda	302,8	91,6	231%	336,4	118,8	183%
Incorporações	(11,6)	60,0	-119%	93,3	247,5	-62%
Hotéis	1,8	1,6	13%	2,9	4,4	-35%
Varejo	(0,2)	5,5	-103%	(0,8)	3,3	-123%
Holding	(21,1)	(26,4)	-20%	(111,8)	(91,6)	22%
Lucro Líquido	271,7	132,2	105%	320,0	282,4	13%

OBS: Lucro líquido pro forma: (i) Hotéis: negativo em R\$ 0,2 milhão no 4T12 e R\$ 1,4 milhão em 2012; e (ii) Varejo: R\$ 0,6 milhão no 4T12 e R\$ 1,1 milhão em 2012.

Contas a Receber de Imóveis e Adiantamento de Clientes

Encerramos 2013 com um saldo de Contas a Receber por venda de imóveis de cerca de R\$ 886 milhões ("on and off-balance"). Deste montante, R\$ 698 milhões referem-se a contas a receber performadas, o que sinaliza perspectiva de fortes ingressos de caixa nos próximos meses.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

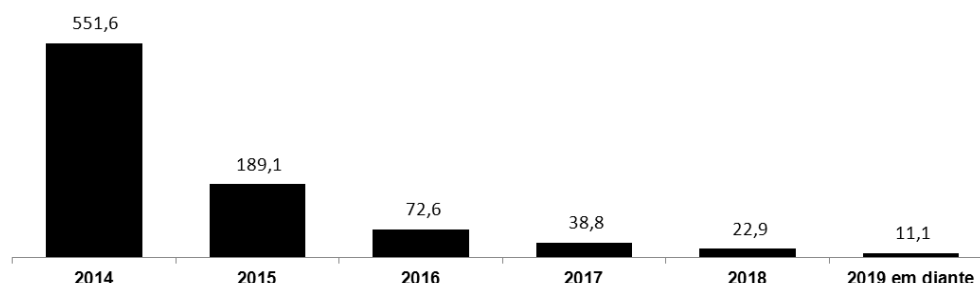


Total de Contas a receber com Venda de Imóveis (R\$' milhões)	31/12/2013	30/09/2013
Contas a Receber Reconhecidas (Balanço Patrimonial)	722,2	797,7
Contas a Receber a Serem Apropriadas (off-balance, backlog)	202,9	231,6
Adiantamento de Clientes (Balanço Patrimonial)	(39,0)	(47,4)
Total de Contas a Receber on and off-balance	886,1	981,9

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

O gráfico abaixo detalha o cronograma de recebimentos e aponta clara concentração no ano de 2014, em grande parte refletindo a conclusão das obras de Salvador e o avanço nas entregas e repasses:

Cronograma de Recebimento
Dezembro 13
R\$MM



Estoque de Imóveis a comercializar

O valor registrado em unidades em construção ao final de dezembro de 2013 refere-se em sua maioria aos empreendimentos Fazenda Boa Vista, CEPACs para projetos em São Paulo e Horto Bela Vista (Salvador).

Imóveis a comercializar	31/12/2013	30/09/2013	Horizontal %
Valor Contábil (R\$' milhões)			
Unidades Concluídas	2,2	2,2	0,0%
Unidades em Construção	213,1	317,8	-33,0%
Terrenos	456,4	356,8	27,9%
Total	671,8	676,9	-0,8%

OBS: Em 'Unidades Concluídas' mantemos unidade de 350 m² no Cidade Jardim Corporate Center.

Outras informações que a Companhia Entenda Relevantes



Endividamento

Destinação (R\$ milhões)	Taxa de Juros	Saldo	
		31/12/2013	30/09/2013
Capital de Giro	CDI + 1,75% a.a.	(544,5)	(571,1)
Financiamento à Produção	TR + 10,51% a.a.	(169,0)	(187,8)
BNDES	TJLP + 3,01% a.a.	(207,9)	(191,9)
BNDES	4,63% a.a.	(68,1)	(61,7)
2ª Emissão de Debêntures	CDI + 1,50% a.a.	-	(251,4)
3ª Emissão de Debêntures	IPCA + 9,00% a.a.	-	(331,3)
4ª Emissão de Debêntures	CDI + 1,75% a.a.	(356,7)	(346,8)
5ª Emissão de Debêntures + 1ª Emissão das Controladas	CDI + 2,70% a.a.	(774,9)	-
Empréstimos da empresa sediada no exterior	LIBOR + 2,75% a.a.	(46,0)	(44,3)
Dívida Bancária Bruta		(2.167,1)	(1.986,3)
Caixa, Aplicações Financeiras e Títulos e Valores Mobiliários		610,9	502,2
Dívida Bancária Líquida		(1.556,3)	(1.484,1)
Contas a receber performadas		698,4	673,7
Dívida Líquida Ajustada		(857,8)	(810,4)
Dívida Líquida Ajustada / EBITDA (*)		1,5x	
Dívida Líquida Ajustada / EBITDA Ajustado (*)		3,9x	3,1x

(*) Considera o EBITDA e EBITDA Ajustado dos últimos quatro trimestres

A Dívida Líquida Ajustada cresceu cerca de R\$ 47 milhões entre Setembro e Dezembro de 2013, principalmente em função dos investimentos realizados no trimestre nos projetos *greenfield* de renda recorrente (vide seção 'Fluxo de Caixa' deste *release*). O patrimônio líquido consolidado ao final de Dez/13 era de R\$ 2,22 bilhões e a relação Dívida Líquida/PL era de 0,70x.

Em Dezembro a Companhia concluiu, com sucesso, a operação financeira que propiciou o alongamento da dívida, bem como a redução do custo de captação da Companhia. A operação envolveu emissões de debêntures pela Companhia e suas controladas, com montante total de R\$ 800 milhões, prazo de 10 anos, carência de 30 meses para o início das amortizações, e custo de CDI+2,70% ao ano. As debêntures são simples (não conversíveis em ações) e da espécie quirografária, com garantia real adicional constituída pelo Shopping Cidade Jardim e seus contratos de locação. A operação também envolveu o resgate antecipado da 2ª e 3ª emissões de debêntures da JHSF.

O perfil da Dívida Bruta da Companhia melhorou neste 4T13, com redução do custo médio e alongamento de prazo médio. Ao final de Setembro, tinha custo nominal ponderado de 11,38%⁷ e prazo médio ponderado para vencimento de 4,5 anos; e ao final de Dezembro, tinha custo nominal ponderado de 11,24%⁷ e prazo médio ponderado para vencimento de 6,2 anos. Adicionalmente, vencimentos programados para 2014-2015 diminuíram em 28%, de R\$ 250,3 milhões ao final de Setembro para R\$ 180,2 milhões ao final de Dezembro.

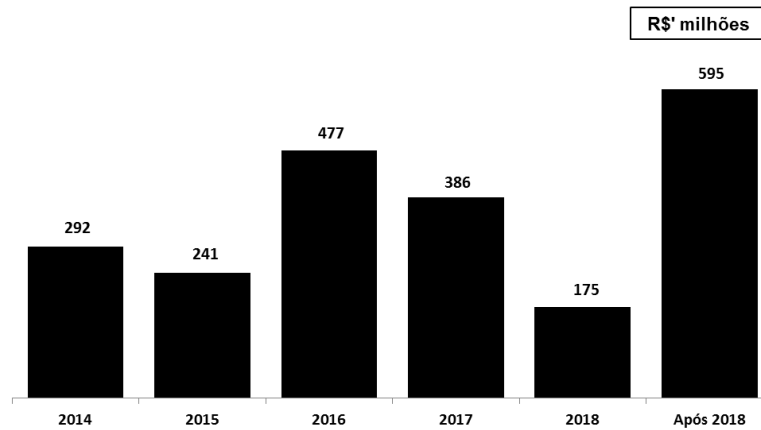
A venda de recebíveis futuros da Fazenda Boa Vista para um fundo imobiliário no mês de Julho foi contabilizada na linha 'Obrigações com Parceiros em Empreendimentos' no balanço patrimonial.

Estamos concluindo um ciclo de importantes investimentos em ativos de renda, com impacto no índice de endividamento. À medida que estes investimentos sejam concluídos com a entrada em operação dos novos ativos, esperamos a melhora destes índices.

⁷ Considera as seguintes taxas ao ano: CDI de 9,77%, TJLP de 6,00%; SELIC, 10,00%, TR de 1,00%, LIBOR6M 0,39% e IPCA de 5,86%.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

O gráfico a seguir detalha o cronograma de pagamento das dívidas bancárias e debêntures, com saldo de R\$ 2.167,1 milhões ao final de Dezembro de 2013:

Endividamento: cronograma de vencimento

OBS: Parcela Corrente inclui R\$265,0 milhões referentes ao financiamento à produção que serão quitados com o pagamento dos repasses nas entregas do empreendimento Horto Bela Vista. As obras de construção foram concluídas, e já começamos as entregas e repasses.

Patrimônio Líquido

Ao final do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013: (a) o Patrimônio Líquido da Companhia totalizava cerca de R\$ 2,2 bilhões; (b) o capital era composto por 432.043.157 ações ordinárias; e (c) a Companhia mantinha 133.033 ações ordinárias de sua emissão em tesouraria.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



Demonstração de Resultados Consolidados

Auditado

DRE Consolidado (R\$' milhões)	4T13	Vertical %	4T12	Vertical %	Horizontal %	2013	Vertical %	2012	Vertical %	Horizontal %
Receita Bruta	137,7		235,4		-42%	712,8		948,9		-25%
Impostos Sobre Receita	(12,2)		(12,5)		-2%	(41,7)		(50,5)		-17%
Receita Líquida	125,4	100%	223,0	100%	-44%	671,1	100%	898,4	100%	-25%
Custos Operacionais (CPV)	(52,5)	-42%	(95,5)	-43%	-45%	(357,3)	-53%	(444,4)	-49%	-20%
Lucro Bruto	72,9	58%	127,5	57%	-43%	313,8	47%	453,9	51%	-31%
Despesas G&A	(24,3)	-19%	(29,4)	-13%	-17%	(100,1)	-15%	(114,1)	-13%	-12%
Outras Despesas Operacionais	(8,3)	-7%	(22,8)	-10%	-64%	(58,8)	-9%	(58,8)	-7%	0%
Valor Justo de Propriedades para Investimentos	390,0	311%	122,1	55%		389,5		122,1		
Resultado Operacional	430,3	343%	197,4	89%	118%	544,3	81%	403,1	45%	35%
Resultado Financeiro, Líquido	(18,7)	-15%	(15,2)	-7%	23%	(64,6)	-10%	(48,1)	-5%	34%
Lucro Antes de Impostos	411,5	328%	182,2	82%	126%	479,8	71%	355,0	40%	35%
IR /CSLL	(139,9)	-112%	(50,0)	-22%	180%	(159,8)	-24%	(72,7)	-8%	120%
Lucro Líquido	271,6	217%	132,2	59%	105%	319,9	48%	282,3	31%	13%
EBITDA Ajustado	33,6	27%	80,1	36%	-58%	218,6	33%	305,6	34%	-28%
Margem EBITDA Ajustada	27%		36%			33%		34%		

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



Demonstração de Resultados por Negócio

Resultado Consolidado por Negócio 4T13 (R\$ milhões)	Renda Recorrente		Incorporações	Outros			Consolidado 4T13
	Shoppings	Outros Renda		Hotéis	Varejo	Holding	
Receita Bruta	48,3	8,9	52,6	16,5	11,3		137,7
Impostos sobre receita	-4,6	-1,5	-1,8	-1,1	-3,2		-12,2
Receita Líquida	43,7	7,5	50,8	15,4	8,1		125,4
Custos Operacionais (CPV)	15,2	-7,3	-44,5	-11,1	-4,8		-52,5
Lucro Bruto	58,9	0,2	6,3	4,3	3,3		72,9
Margem Bruta	135%	3%	12%	28%	41%		58%
Despesas G&A	-1,5	-1,0	-6,1	-2,4	-2,4	(10,9)	-24,3
Outras despesas operacionais	1,4	-0,2	-5,7	0,4	-0,5	(3,7)	-8,3
Valor Justo de Propriedades para Investimentos	390,0	-	-	-	-	-	390,0
Resultado operacional	448,9	-1,1	-5,5	2,2	0,4	(14,6)	430,3
Resultado financeiro, líquido	-8,2	-0,9	-2,7	-0,1	-0,3	(6,5)	-18,7
Lucro antes de Impostos	440,7	-1,9	-8,3	2,1	0,1	(21,0)	411,6
IR /CSLL	-135,4	-0,5	-3,4	-0,4	-0,2	(0,0)	-139,9
Lucro Líquido (ex-minoritários)	305,2	-2,4	-11,6	1,8	-0,2	(21,1)	271,7
EBITDA Ajustado	40,6	-0,1	4,4	2,9	-0,1	-14,0	33,6
Margem EBITDA Ajustada	93%	-2%	9%	19%	-1%		27%

Resultado Consolidado por Negócio 2013 (R\$ milhões)	Renda Recorrente		Incorporações	Outros			Consolidado 2013
	Shoppings	Outros Renda		Hotéis	Varejo	Holding	
Receita Bruta	140,8	29,7	446,9	57,8	37,6		712,8
Impostos sobre receita	-13,4	-4,7	-9,3	-3,6	-10,7		-41,7
Receita Líquida	127,4	25,1	437,5	54,2	26,9		671,1
Custos Operacionais (CPV)	-10,6	-25,9	-262,7	-42,4	-15,7		-357,3
Lucro Bruto	116,8	-0,9	174,8	11,8	11,2		313,8
Margem Bruta	92%	-4%	40%	22%	42%		47%
Despesas G&A	-8,9	-2,3	-25,8	-9,9	-9,0	(44,3)	-100,1
Outras despesas operacionais	-2,4	0,4	-45,0	2,2	-1,3	(13,2)	-59,3
Valor Justo de Propriedades para Investimentos	390,0	-	-	-	-	-	390,0
Resultado operacional	495,6	-2,8	104,0	4,2	0,9	-57,5	544,3
Resultado financeiro, líquido	-9,9	-1,4	0,5	-0,4	-1,0	(52,4)	-64,6
Lucro antes de Impostos	485,7	-4,2	104,5	3,7	-0,0	(109,9)	479,8
IR /CSLL	-142,9	-2,2	-11,2	-0,8	-0,7	(1,9)	-159,8
Lucro Líquido (ex-minoritários)	342,7	-6,4	93,3	2,9	-0,8	(111,8)	320,0
EBITDA Ajustado	108,7	0,2	159,6	6,8	-0,5	-56,1	218,7
Margem EBITDA Ajustada	85%	1%	36%	12%	-2%		33%

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

**Balanço Patrimonial Consolidado**

Auditado

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$' milhões)	dez/2013	dez/2012	Horizontal %
Caixa e Equivalentes de Caixa	529,9	506,9	5%
Títulos e valores mobiliários	81,0	79,7	2%
Contas a Receber	597,9	561,2	7%
Imóveis a Comercializar	420,0	332,6	26%
Outros	98,1	76,9	28%
Ativo Circulante	1.727,0	1.557,3	11%
Contas a Receber	228,9	137,2	67%
Imóveis a Comercializar	251,7	278,1	-9%
Créditos Diversos	79,8	52,8	51%
Intangível	19,3	34,8	-45%
Imobilizado	324,4	184,6	76%
Investimentos	4,2	-	
Propriedades para Investimento	2.666,1	2.033,5	31%
Ativo Não Circulante	3.574,5	2.721,0	31%
Ativo Total	5.301,5	4.278,3	24%
Fornecedores	60,6	69,8	-13%
Empréstimos e Financiamentos / Debêntures	291,6	132,0	121%
Obrigações com parceiros em empreendimentos	16,3	-	
Credores por Imóveis Compromissados	-	6,7	-100%
Adiantamento de Clientes	56,5	81,9	-31%
Débitos Diversos	85,3	133,8	-36%
Passivo Circulante	510,4	424,1	20%
Empréstimos e Financiamentos / Debêntures	1.875,5	1.523,5	23%
Obrigações com parceiros em empreendimentos	107,1	-	
Débitos Diversos	591,7	408,4	45%
Passivo Não Circulante	2.574,3	1.931,9	33%
Capital Social	721,4	716,2	1%
Ações em Tesouraria	(0,4)	(0,5)	-14%
Reserva de Lucro	546,5	528,6	3%
Lucros a realizar	898,5	641,5	40%
Reservas de Capital	11,8	8,4	40%
Ajuste de Avaliação Patrimonial	31,9	14,8	115%
Patrimônio Líquido dos não Controladores	7,2	13,2	-46%
Patrimônio líquido	2.216,8	1.922,3	15%
Passivo Total	5.301,5	4.278,3	24%

Outras informações que a Companhia Entenda Relevantes



NAV (Net Asset Value)

R\$' milhões	dez/13
Contas a receber- Projetos Lançados ¹	923
Adiantamentos- Projetos Lançados ¹	(39)
Estoque a valor de mercado- Projetos Lançados ¹	1.061
Custos de construção, despesas e impostos a desembolsar - projetos lançados ¹	(450)
Estoques de áreas com infra realizada ²	458
Terrenos (land bank) a valor contábil ¹	243
Incorporações	2.196
Operações existentes	3.077
Operações em fase final de desenvolvimento	204
Projetos futuros	1.835
Renda Recorrente ³	5.116
Operação hotéis Fasano	263
Edifício em NY	230
Aeroporto Executivo Catarina	1.522
Outros Negócios	2.015
Total	9.326
(-) Dívida líquida ⁴	(1.556)
NAV	7.770
NAV R\$/ação	18,00

(1) Vide o detalhamento nas tabelas abaixo

(2) Refere-se ao landbank da Fazenda Boa Vista que já tem infra-estrutura realizada

(3) O valor calculado reflete o fluxo de caixa a realizar dos projetos em andamento descontados à taxa real que varia entre 6,0% ao ano e 10,5% ao ano

(4) Dívida Líquida ao final de Dez/13 não inclui o ajuste positivo dos recebíveis performados, no valor de R\$ 698 milhões

Projetos Lançados	Contas a Receber	Adiantamento de Clientes	Estoque a Valor de Mercado	Custos de construção, despesas e impostos a desembolsar
Parque Cidade Jardim	6	(0)	-	(1)
Fazenda Boa Vista	280	(6)	614	(193)
Cidade Jardim Corporate Center	0	-	13	(5)
Horto Bela Vista	303	(4)	71	(80)
Praça Vila Nova	3	-	-	(2)
Benedito Lapin	7	-	-	(1)
Vitra	37	(6)	-	(20)
Las Piedras	40	-	55	(32)
Residência Cidade Jardim	145	(17)	15	(79)
Catarina	13	-	124	-
Mena Barreto	32	(0)	32	(23)
Cidade Jardim Town Houses	15	(5)	15	(13)
Bosque Cidade Jardim	42	-	122	(38)
Juros Capitalizados no Custo				37
Total	923	(39)	1.061	(450)

Terrenos (land bank) a valor contábil	Valor Aquisição
Fazenda Boa Vista	17
Parque Catarina	53
Las Piedras Villas & Hotel Fasano	39
Horto Bela Vista	43
Parque Ponta Negra (Flat)	3
Nova York	83
Outros terrenos	5
Total	243

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**GUIDANCES**

Renda Recorrente: EBITDA de R\$ 290 milhões/ano ao final de 2015.

Incorporação: EBITDA de R\$ 180 milhões em 2014 e de R\$ 200 milhões/ano a partir de 2015 inclusive.

O EBITDA (ou LAJIDA) consiste no resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões (conforme definição na ICVM 527 de 4/Out/12). O cálculo do EBITDA poderá ser ajustado por itens não recorrentes, que contribuam para a informação sobre o potencial de geração bruta de caixa nas operações da Companhia (vide a seção 'Glossário' deste release para mais detalhes).

Estas projeções sobre desempenho futuro (*guidances*) estão em linha com a atual visão estratégica da Companhia para estas duas divisões de negócio nos próximos anos.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



GLOSSÁRIO

ABL (Área Bruta Locável): Correspondem as áreas disponíveis para locação em shoppings.

ABL Própria: Refere-se ao percentual da JHSF nos shoppings.

Contas a Receber Performadas: contas a receber de empreendimentos entregues ou empreendimentos cuja a obra esteja pelo menos 80% concluída.

EBITDA ou LAJIDA: resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões (conforme definição na ICVM 527 de 4/Out/12). Este cálculo: (a) tem como base os números apresentados nas demonstrações contábeis de propósito geral previstas no Pronunciamento Técnico CPC 26 – Apresentação das Demonstrações Contábeis; e (b) não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa como indicador de liquidez. O cálculo do EBITDA poderá ser ajustado por itens não recorrentes, que contribuam para a informação sobre o potencial de geração bruta de caixa nas operações da Companhia. O EBITDA Ajustado não possui significado padronizado e nossa definição pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas.

FFO (Fund from Operations): Lucro Líquido somado a depreciação e amortização.

Margem REF: Margem Bruta Apropriar de unidades vendidas (Lucro Bruto a apropriar/ Receita Bruta a Apropriar)

Margem Estoque: Lucro Bruto do Estoque/ Estoque a valor de mercado

NOI (Net Operating Income): (+) receitas com a locação de áreas em shopping centers (sem luvas referentes ao início de operação do empreendimento) e edifícios comerciais e atividades correlatas; e (-) custo e despesas diretas de shoppings. O NOI não possui significado padronizado e nossa definição de NOI pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas.

POC (Percentage of Completion): De acordo com as práticas contábeis no Brasil, as receitas são reconhecidas através do método contábil de Evolução Financeira da Obra ("PoC"), medindo-se o andamento da obra até sua conclusão em termos de custos reais incorridos em relação ao total de custos orçados.

SSR: (Aluguel Mesma loja): Relação entre o aluguel faturado em uma mesma área no período atual comparado ao mesmo período do ano anterior.

SSS: (Vendas Mesma Loja): Relação entre as vendas realizadas nas mesmas lojas no período atual comparado as vendas nestas mesmas lojas no período do ano anterior.

Taxa de Ocupação: Área locada dividida pela ABL de cada shopping no fim do período apresentado.

VGV (Valor geral de venda); neste release, todas as referências a VGV correspondem ao valor total a ser potencialmente obtido, proveniente da venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário. O investidor deve estar ciente de que o VGV poderá não ser realizado ou diferir significativamente do valor das vendas contratadas, uma vez que o número total de unidades efetivamente vendidas poderá ser inferior ao número de unidades lançadas e/ou o valor da venda contratada de cada unidade poderá ser inferior ao preço de lançamento.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos acionistas e administradores da
JHSF Participações S.A.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da JHSF Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais (controladora) e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da JHSF Participações S.A. em 31 de dezembro de 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da JHSF Participações S.A. em 31 de dezembro de 2013, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Ênfase

Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis

Conforme descrito na Nota 3.1, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 4.a. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na Nota Explicativa 4.r, em decorrência das mudanças nas políticas contábeis adotadas pela Companhia em 2013, os valores correspondentes referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e os saldos iniciais de 1º de janeiro de 2012 do balanço patrimonial (que foram derivados das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2011) apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no CPC 23 - Práticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa conclusão não contém modificação relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, mas não é requerida pelas IFRS. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes

O exame das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, preparadas originalmente antes dos ajustes decorrentes da mudança de práticas contábeis descritos na nota 4.r, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sem modificação, com data de 26 de março de 2012. Como parte de nossos exames das demonstrações financeiras de 2013, examinamos também os ajustes descritos na Nota Explicativa 4.r que foram efetuados para alterar as informações correspondentes de 31 de dezembro de 2012 e os saldos iniciais de 1º de janeiro de 2012 do balanço patrimonial (que foram derivados das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2011). Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras da Companhia referentes aos saldos iniciais de 1º de janeiro de 2012 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguuração sobre eles tomados em conjunto. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

São Paulo, 25 de março de 2014

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Giuseppe Masi
Contador CRC 1SP176273/O-7

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A

PARECER DO CONSELHO FISCAL

Os membros do Conselho Fiscal da JHSF Participações S.A, no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, examinaram o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013. Com base nos exames efetuados, considerando, inclusive, os Relatórios dos Auditores Independentes (KPMG) e do Comitê de Auditoria, Gestão de Riscos e de Finanças, ambos emitidos, sem ressalvas, nesta data (25/03/14), bem como suportados pelas informações e esclarecimentos recebidas no decorrer do exercício, entendem que esses documentos estão adequados para serem encaminhados para apreciação da Assembleia Geral Ordinária.

São Paulo, 25 de março de 2014

Antonio Carlos Rovai - Conselheiro Fiscal
Ariovaldo dos Santos - Conselheiro Fiscal
Hector José Alfonso - Conselheiro Fiscal

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 25 de março de 2014 por KPMG Auditores Independentes, auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

São Paulo, 25 de março de 2014.

José Auriemo Neto – Diretor Presidente

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

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

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

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 25 de março de 2014 por KPMG Auditores Independentes, auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

São Paulo, 25 de março de 2014.

José Auriemo Neto – Diretor Presidente

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