

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Senhores, em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas., as Demonstrações Financeiras relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2015 e de 2014. Ficamos à disposição de V.Sas., para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

<b>Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e 2014 (Em milhares de Reais)</b>			
ATIVO	Nº Nota	12-2015	12-2014
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	6	391	586
Contas a receber	7	10.048	6.373
Créditos diversos	8	4.180	4.182
Impostos e contribuições a recuperar	4	4	106
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>14.623</b>	<b>11.247</b>
<b>Não circulante</b>			
Impostos e contribuições diferidos		21	21
Créditos com partes relacionadas	14	2.336	428
Adiantamento para futuro aumento de capital	14	3.717	25.097
Investimentos	15	15.279	-
Imobilizado	9	527	630
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>21.880</b>	<b>26.176</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>36.503</b>	<b>37.423</b>

*As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras*

### Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**1. Contexto operacional:** A Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços, com sede na Avenida Magalhães de Castro, 4.800 Torre 3 Continental Tower - 26º andar, São Paulo - SP tem como atividade principal a prestação de serviços de administração, assessoria, consultoria e planejamento em geral de shopping centers, centros comerciais, condomínios e outros conjuntos integrados de imóveis comerciais e residenciais, participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, dentro ou fora do território nacional.

**2. Estrutura societária:** A Companhia possui participações diretas nas seguintes controladas e coligadas, segregadas por atividade de negócio:

Atividade de negócio/sociedades controladas	12-2015	12-2014
	Direta	Indireta
Prestação de serviços e outros negócios		
Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda.	99,99	99,99
Valentino Brazil - Comércio de Artigos de Luxo Ltda.	-	17,43
		20,00

**3. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras:** 3.1. Base de elaboração:

As demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). A autorização para emissão das demonstrações financeiras foi emitida pela Diretoria em 31 de Março de 2016. 3.2. Base de apresentação: As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. a. Não apresentação das demonstrações financeiras consolidadas: Administração da Companhia decidiu por não apresentar suas demonstrações consolidadas, uma vez que sua controladora final divulga as demonstrações consolidadas, atendendo aos itens à seguir do parágrafo 4.a do CPC 36 (R3) Demonstrações Consolidadas, são aplicáveis as demonstrações financeiras da Companhia: "A controladora final disponibiliza ao público suas demonstrações em conformidade com os Pronunciamentos do CPC. • A controladora é ela própria uma controlada (integral ou parcial) de outra entidade, a qual, em conjunto com os demais proprietários, incluindo aqueles sem direito a voto, foram consultados e não fizeram objeção quanto a não apresentação das demonstrações consolidadas pela controladora. • Ela não está em processo de arquivamento de suas demonstrações contábeis junto a uma Comissão de Valores Mobiliários ou outro órgão regulador, visando à distribuição pública de qualquer controladora intermediária da controladora.

4. Principais práticas contábeis: a. Auração do resultado: a.1. Prestação de serviço de Administração e demais atividades: As receitas são reconhecidas ao resultado por faturamento do serviço prestado. As receitas, os custos e as despesas são registrados em conformidade com o regime de competência dos fatos geradores. b. Ativos, circulante e não circulante: b.1. Caixas e equivalentes de caixas: Caixa e equivalente de caixa incluem numerários em espécie, depósitos bancários disponíveis (saldo em contas correntes bancárias) e aplicações financeiras de curto prazo, com vencimento inferior à 90 dias, prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e sujeitos a um risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Nas demonstrações de fluxo de caixa, caixa e equivalentes de caixa também são considerados os saldos negativos de contas garantidas que são exigíveis imediatamente e são parte integrante da gestão de caixa da Companhia. b.2. Contas a receber: Decorrentes da prestação de serviços. A Companhia tem como política interna acompanhar periodicamente a carteira de recebíveis para que possa efetuar estimativa de eventuais perdas (PECLD). A Administração julga não haver expectativa de efeitos relevantes que determinasse a constituição de tal provisionamento. b.3. Outros ativos: Os demais ativos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e variações monetárias incorridos. b.4. Imobilizado: Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na nota explicativa nº 9. b.5. Investimentos: Os investimentos em sociedades controladas e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial conforme CPC - 18 (R2). A sociedade possui provisão para passivo a descoberto em controladas. Em contra-partida a esta provisão ela também possui valores pendentes de capitalização na conta adiantamento para futuro aumento de capital. c. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro: O imposto de renda e a contribuição social da Companhia são apurados através do regime de "lucro presumido". Com base nesse regime, o lucro tributável corresponde a 32% das receitas de prestação de serviços. O imposto de renda corrente é calculado à alíquota de 15% sobre o lucro presumido tributável acrescido de adicional de 10%. A contribuição social corrente é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro presumido tributável. d. Ativos e passivos contingentes: As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: • Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. • Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados. A provisão para demandas judiciais, especificamente, está relacionada às questões trabalhistas, fiscais e cíveis, e está registrada de acordo com a avaliação de riscos (Perdas Prováveis) efetuada pelos consultores jurídicos e Administração da Companhia, inclusive quanto à sua classificação no Passivo não Circulante. e. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas: A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas de forma contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados. f. Ins-

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nº Nota	12-2015	12-2014
<b>Circulante</b>			
Fornecedores		434	401
Debêntures	10	1.921	35
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	11	580	748
Provisão para passivo a descoberto em controlada	15	-	8.885
Débitos diversos		28	32
Dividendos a pagar		1.506	-
Débitos com acionistas	12	269	269
Débitos com partes relacionadas	14	1	63
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>4.739</b>	<b>10.433</b>
<b>Não circulante</b>			
Debêntures	10	12.916	14.761
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>12.916</b>	<b>14.761</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>15</b>		
Capital social		15.170	14.335
Prejuízos acumulados		-	(2.106)
Reserva legal		317	-
Reserva de lucros		3.361	-
<b>Patrimônio líquido dos controladores</b>		<b>18.848</b>	<b>12.229</b>
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>18.848</b>	<b>12.229</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>36.503</b>	<b>37.423</b>

**trumentos financeiros: Classificação e mensuração:** A Companhia classifica seus ativos financeiros sob a seguinte categoria: empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial. **Empréstimos e recebíveis:** Incluem-se nessa categoria os empréstimos concedidos e os recebíveis que são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem os empréstimos a coligadas e controladas, contas a receber de clientes, demais contas a receber e caixa e equivalentes de caixa, exceto os investimentos de curto prazo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva. g. **Debêntures:** Reconhecidas quando do recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Posteriormente apresentados pelo método do custo amortizado.

**5. Novas normas e interpretações ainda não adotadas:** Uma série de novas normas ou alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2016. A Companhia não adotou essas alterações na preparação destas demonstrações financeiras. A Companhia não planejou adotar essas normas de forma antecipada. **IFRS 9 - Financial Instruments (Instrumentos Financeiros):** A IFRS 9, publicada em julho de 2014, substitui as orientações existentes na IAS 39 - *Financial Instruments: Recognition and Measurement* (Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração). A IFRS 9 inclui orientação revista sobre a classificação e mensuração de instrumentos financeiros, um novo modelo de perda esperada de crédito para o cálculo da redução ao valor recuperável de ativos financeiros e novos requisitos sobre a contabilização de *hedge*. A norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39. A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. **IFRS 16 - Leases (Operações de Arrendamento Mercantil):** Essa norma substitui a norma anterior de arrendamento mercantil, IAS 17/CPG 06 (R1) - Operações de Arrendamento Mercantil, e interpretações relacionadas, e estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes de um contrato, ou seja, os clientes (arrendatários) e os fornecedores (arrendadores). Os arrendatários são requeridos a reconhecer um passivo de arrendamento refletindo futuros pagamentos do arrendamento e um "direito de uso de um ativo" para praticamente todos os contratos de arrendamento, com exceção de certos arrendamentos de curto prazo e contratos de ativos de baixo valor. Para os arrendadores, os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras ficam substancialmente mantidos. Essa norma entra em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019. A Companhia está avaliando os efeitos das IFRS 9 e 16 em suas demonstrações financeiras e ainda não concluiu suas análises sobre o impacto de sua adoção. Adicionalmente, não se espera que as demais novas normas ou modificações, que não as mencionadas acima, possam ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

**6. Caixa e equivalentes de caixa:** Em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014, o caixa e equivalentes de caixa são compostos como segue:

	12-2015	12-2014
Caixa e Bancos	391	586
	<b>391</b>	<b>586</b>

**7. Contas a receber:** Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 o saldo de contas a receber é composto como segue:

	12-2015	12-2014
Serviços de administração	10.048	6.373
<b>Total</b>	<b>10.048</b>	<b>6.373</b>
<b>Circulante</b>		
<b>Aging list</b>		
Vencidos acima de 90 dias	2.416	-
Vencidos a 60 dias	1.024	-
Vencidos a 30 dias	20	-
<b>Vencidos</b>	<b>3.460</b>	<b>6.588</b>
A vencer até 360 dias	-	-
A vencer acima 360 dias	-	-
<b>A vencer</b>	<b>6.588</b>	<b>6.588</b>
<b>Total</b>	<b>10.048</b>	<b>10.048</b>

**8. Créditos diversos:** Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 o saldo de créditos diversos, basicamente representados por condomínios dos shoppings, é composto como segue:

	12-2015	12-2014
Shopping Ponta Negra	61	61
Companhia Metrô Norte	4.119	4.121
<b>Total</b>	<b>4.180</b>	<b>4.182</b>
<b>Circulante</b>		
	<b>4.180</b>	<b>4.182</b>

Ambos créditos são corrigidos por correção monetária de 12% ao ano com fluxo de recebimento estimado em 36 parcelas mensais e consecutivas, com vencimento inicial em Janeiro de 2014 e final em Dezembro de 2016.

**9. Imobilizado:** Os detalhes do ativo imobilizado da Companhia estão demonstrados nos quadros abaixo:

Item	Movimentação 12-2015	
	Custo histórico	Depreciação acumulada
Sistemas e equipamentos de informática	447	(433)
Móveis e utensílios	67	(39)
Máquinas e equipamentos	19	(13)
Adiantamento a fornecedores	528	-
Outros	102	(48)
	<b>1.163</b>	<b>(533)</b>

Item	Movimentação 12-2014	
	Custo histórico	Depreciação acumulada
Sistemas e equipamentos de informática	442	(343)
Móveis e utensílios	66	(33)
Máquinas e equipamentos	19	(12)
Adiantamento a fornecedores	529	-
Outros	91	(38)
	<b>1.147</b>	<b>(426)</b>

**10. Debêntures:** Em 31 de dezembro de 2015, o saldo das debêntures é composto como segue:

1ª Emissão de debêntures simples (a)	Indexador	Remuneração (juros)	12-2015	12-2014
(-) Custos com 1ª emissão de debêntures	CDI	2,70% a.a.	15.076	15.065
			(239)	(269)
<b>Circulante</b>			<b>14.837</b>	<b>14.796</b>
<b>Não circulante</b>			<b>1.921</b>	<b>35</b>

(a) Em 18 de dezembro de 2013 foi concluída a 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografia, com garantia real adicional, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 no valor de R\$ 15.000. A operação acima conta com 30 meses de carência de principal contada da emissão, com amortizações programadas semestrais, sendo a primeira em 18/06/2016 e a última em 18/12/2023. Em 31 de dezembro de 2015, as parcelas do não circulante têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	12-2015	12-2014
2016	-	1.875
2017	1.875	1.875
2018	1.875	1.875
2019	1.875	1.875
Após 2019	7.500	7.500
	<b>13.125</b>	<b>15.000</b>
Custo	(209)	(239)
<b>Total</b>	<b>12.916</b>	<b>14.761</b>

**Cláusulas contratuais "covenants":** Os contratos de debêntures possuem cláusulas restritivas, determinando alguns compromissos assumidos pela Companhia, os quais podem ou não acarretar vencimento antecipado dos títulos, quais sejam resumidamente: **1ª Emissão:** • Descumprimento de qualquer obrigação, pecuniária ou não, prevista na escritura de emissão das debêntures; • Anulação, nulidade, inexistência ou questionamento, judicial ou extrajudicial, pela Interventente 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\$1.500, sem a devida contestação e comprovação da obrigação; • Alteração do objeto social mudando substancialmente as atividades praticadas atualmente; • Prejuízo legítimo de títulos de valor igual ou superior a R\$1.500 sem devida resolução em até 5 (cinco) dias úteis. A Companhia acompanha periodicamente o cumprimento das cláusulas contratuais de acordo com as regras contratuais (Divida Líquida/PL<=1,15 para as demonstrações financeiras consolidadas de sua controladora). Para o período findo em 31 de dezembro de 2015 e 2014, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

**11. Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias:** As obrigações sociais, trabalhistas e tributárias em 31 de dezembro de 2015 e 2014 estão apresentadas abaixo:

	12-2015	12-2014
PIS	4	4
COFINS	13	16
ISS	116	129
IRPJ	460	486
CSLL	116	177
Provisões trabalhistas	59	91
Encargos sociais	(229)	(193)
Impostos retidos de terceiros	41	38
	<b>580</b>	<b>748</b>
<b>Circulante</b>	<b>580</b>	<b>748</b>

**12. Débitos com acionistas:** O saldo a pagar em 31 de dezembro de 2015 está apresentado abaixo:

	12-2015	12-2014
JHSF Participações S.A.	269	269
	<b>269</b>	<b>269</b>

(a) Refere-se ao saldo remanescente a pagar à acionista de redução de capital conforme descrito na nota nº 15.

**13. Provisão para demandas judiciais:** A Companhia é parte 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. Segue quadro das movimentações das causas com risco possível:

	Trabalhistas	Total
Movimentação de 2015	157	157
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>157</b>	<b>157</b>

**14. Partes relacionadas/adiantamento para futuro aumento de capital:** 14.1. Operações de empréstimos e mútuos: Os saldos a receber e a pagar representam principalmente operações de empréstimos em forma de mútuo com prazos indeterminados, celebrados entre a Companhia e empresas ligadas, tendo por objetivo suprir recursos para a manutenção das atividades operacionais, sendo que estas operações não possuem remuneração conforme mutuado entre as partes. Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, os saldos ativos e passivos com partes relacionadas estão assim apresentados:

Ativo:	12-2015	12-2014
<b>Crédito com partes relacionadas</b>		
Shopping Cidade Jardim	471	236
JHSF Manaus Shopping	192	192
JHSF Participações	1.673	-
	<b>2.336</b>	<b>428</b>
<b>Adiantamento para futuro aumento de capital (a)</b>	<b>3.717</b>	<b>25.097</b>
<b>Créditos diversos (nota 8)</b>	<b>4.180</b>	<b>4.182</b>
	<b>10.233</b>	<b>29.707</b>
<b>Circulante</b>	<b>4.180</b>	<b>4.182</b>
<b>Não circulante</b>	<b>6.053</b>	<b>25.525</b>

(a) O valor acima mencionado refere-se a Investimento na Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda.

**Passivo:**

Débito com partes relacionadas	12-2015	12-2014
JHSF Participações	1	63
	<b>1</b>	<b>63</b>

**Circulante**

	12-2015	12-2014
<b>15. Investimento e provisão para passivo a descoberto:</b> Os investimentos estão compostos por participações societárias permanentes, avaliados pelo método de equivalência patrimonial. Os investimentos são compostos como segue:		

Sociedade investida	% - Participação	Passivo a descoberto 31/12/2014	Aumento de capital	Equivalência 31/12/2015	Investimento 31/12/2015
Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda.	99,99	(8.885)	30.887	(6.723)	15.279
		<b>8.885</b>	<b>30.887</b>	<b>(6.723)</b>	<b>15.279</b>

A empresa possui saldo de Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) ainda não capitalizado na investida Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda. no montante de R\$ 3.717.

**16. Patrimônio líquido: Capital social:** Em 31 de dezembro de 2015 o Capital Social da Companhia monta R\$15.170 (R\$ 14.335 em 31 de dezembro de 2014) representado por 15.170.399 (14.335.099 em 31 de dezembro de 2014) de ações ordinárias nominativas. O aumento do capital social de R\$ 835, representado por 835.000 ações ordinárias nominativas, ocorreu mediante conversão de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital em 30 de junho de 2015. **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. **Política de distribuição de dividendos:** Aos acionistas é garantido o direito de receber, em cada exercício, a título de dividendos, um percentual mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o lucro líquido do exercício, com os seguintes ajustes: • O decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal e de reservas para contingências; e • O acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.

**17. Lucro bruto operacional:** Apresentamos abaixo a composição da receita líquida e dos custos relacionados às receitas:

	12-2015	12-2014
<b>Receita bruta operacional</b>	<b>12.2015</b>	<b>12-2014</b>
Receita com shoppings centers e locações comerciais	25.364	25.024
Deduções da receita bruta	(2.195)	(2.165)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>23.169</b>	<b>22.859</b>
<b>Custos</b>		
Custo dos serviços prestados	(1.566)	(5.362)
	<b>(1.566)</b>	<b>(5.362)</b>
<b>Lucro bruto operacional</b>	<b>21.603</b>	<b>17.497</b>

**18. Despesas gerais e administrativas:** As despesas gerais e administrativas em 31 de dezembro de 2015 e 2014 estão apresentadas abaixo:

<b>Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014 (Em milhares de Reais</b>			
--	--	--	--