



# JCVG PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ Nº 04.169.690/0001-68

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de dezembro de 2013 e 2012 - (Em milhares de reais)

### 10. Imobilizado líquido

Descrição	% - Taxa média anual de depreciação	Consolidado	
		31/12/13	31/12/12
Edificações	4%	20.941	18.918
Computadores e periféricos	20%	17.330	14.679
Equip. de comunicação	10%	6.334	5.255
Móveis	20%	9.955	9.888
Veículos	20%	563	522
Móveis e utensílios	10%	8.468	7.764
Imobilização em andamento	-	5.200	-
Outras imobilizações	-	5.297	5.005
Total do ativo imobilizado		74.088	62.031
( - ) Depreciação acumulada		(27.255)	(20.191)
Total do ativo imobilizado		46.833	41.840

### Resumo da movimentação

Descrição	Consolidado	
	31/12/13	31/12/12
Saldo inicial	41.840	40.486
( + ) Aquisições/baixas	12.001	5.657
( - ) Depreciação e amortizações	(7.008)	(4.303)
Saldo final	46.833	41.840

A Companhia, com base na expectativa de uso dos bens do ativo imobilizado em 31 de dezembro de 2013, determinou que as taxas de depreciação utilizadas são adequadas de acordo com a vida útil estimada dos itens.

### 11. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Consolidado	
	31/12/13	31/12/12
Captação de operações financeiras	202.493	162.375
Financiamento para construção	106.134	138.793
Total dos empréstimos e financiamentos	308.627	301.168
Circulante	169.617	212.963
Não circulante	139.010	88.205

Os financiamentos para construção estão vinculados aos empreendimentos imobiliários. As taxas de juros variam entre 0,30% a 0,84% ao mês + CDI e foram oferecidos os próprios empreendimentos como garantias destes financiamentos para construção, além de avais dos acionistas. As parcelas de longo prazo estão assim distribuídas no decorrer dos próximos exercícios:

Ano	Consolidado
2014	169.618
2015	60.813
2016 a cima	78.196
Total	308.627

### 12. Obrigações trabalhistas e tributárias (correntes e diferidas)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Obrigações trabalhistas (correntes)	-	-	32.065	22.664
Obrigações tributárias (correntes)	219	237	9.461	8.591
Obrigações tributárias (diferidas)	-	-	11.008	17.471
Total	219	237	52.534	48.726
Circulante	219	237	48.887	45.424
Não circulante	-	-	3.647	3.302

### Composição das obrigações tributárias diferidas

Descrição	Consolidado	
	31/12/13	31/12/12
PIS	1.277	1.855
COFINS	5.892	8.550
CSSL	1.334	2.458
IRPJ	2.505	4.608
Total	11.008	17.471
Circulante	7.361	14.169
Não circulante	3.647	3.302

Para as atividades de incorporação imobiliária, o imposto de renda e a contribuição social são registrados nas demonstrações financeiras com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência. Para fins fiscais, a Instrução Normativa SRF nº 84/79 (atividade de incorporação e venda de imóveis) permite que a Companhia realize o diferimento do pagamento do imposto para equiparar à proporção do recebimento das vendas contratadas. Como resultado, é contabilizado um ativo ou passivo de imposto diferido com base na diferença entre o lucro reconhecido nestas demonstrações financeiras de acordo com as práticas mencionadas na Resolução nº 963/03, e o imposto corrente (pagável), de acordo com o regime de caixa.

### 13. Credores por imóveis

Descrição	Consolidado	
	31/12/13	31/12/12
Sebastião Valadares de Castro	1.000	2.200
Fazenda Martins	1.500	1.500
TERRACAP	9.603	10.133
SQS 312 Sul – L'essence	3.500	4.202
JCGontijo 201 – Hotel das Nações	602	3.500
JCGontijo 202 – Hotel Alvorada	466	-
Total	16.671	21.535
Circulante	2.457	1.990
Não circulante	14.214	19.545

### 14. Adiantamento de clientes (permuta física)

Descrição	Consolidado	
	31/12/13	31/12/12
Adiantamentos (permuta física)	9.413	20.491
Total geral de adiantamentos	9.413	20.491
Circulante	943	9.834
Não circulante	8.470	10.657

### Adiantamentos de permutas físicas de imóveis

O saldo de adiantamentos (permuta física) refere-se ao empreendimento Finlândia Residencial, sendo 22% da fração ideal de unidades do futuro empreendimento imobiliário. Os valores de permutas foram registrados no momento da aprovação dos projetos e da definição do valor justo que foi avaliado pelo valor de venda das unidades permutadas. O saldo de adiantamentos do empreendimento Living Super Quadra Park Sul refere-se ao valor justo atribuído a 57 unidades autônomas, correspondente a 5% da área total construída. O saldo de adiantamentos do empreendimento L'Essence Sul refere-se ao valor justo atribuído a 18 unidades autônomas do empreendimento, correspondente a 50% da área total construída.

### 15. Transações com partes relacionadas

Ativos	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Atrium S/A	-	-	919	1.615
JC Participações S/A	-	-	2.421	10.024
JCGontijo	16.444	-	22.840	48.489
SCP Marka	2.250	-	2.250	-
JCGontijo Guara II	293	293	293	293
Outras contas	-	62	853	468
Total	18.987	355	29.576	60.889

Passivos	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Via Concessões S/A	4.463	4.463	4.463	4.463
De2/K3 Participações	295	295	295	295
JCGontijo S/A	-	5.965	-	5.965
Total	4.758	10.723	4.758	10.723

As contas correntes com empresas ligadas relacionadas a empreendimentos imobiliários não possuem prazo de vencimento definido e não estão sendo remuneradas. A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. As origens e as aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

### 16. Resultado de vendas de imóveis a apropriar

A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas descritas na Nota Explicativa nº 2.1 "Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis", para reconhecimento dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em decorrência, os saldos de custos orçados das unidades vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos efetivados, não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

Descrição	Consolidado	
	31/12/13	31/12/12
Receita a apropriar	345.502	292.207
( - ) Custo a apropriar	(274.353)	(190.354)
( = ) Lucro bruto antes dos impostos	71.149	101.853

### 17. Provisões para demandas judiciais e administrativas

A Companhia está sujeita a contingências fiscais, legais, trabalhistas, cíveis e outras. Em bases periódicas, a Administração revisa o quadro de contingências conhecidas, avalia as possibilidades de prováveis perdas e ajusta a respectiva provisão, considerando os dados disponíveis nas datas de encerramento dos exercícios, como a natureza dos processos e a experiência histórica:

Descrição	Consolidado	
	31/12/13	31/12/12
Tributário	5.995	5.229
Ações cíveis	1.969	2.220
Ações trabalhistas	4.676	5.555
Total	12.640	13.004

A Companhia possui processos em andamento no montante de R\$995 mil, os quais foram classificados pelos assessores jurídicos com probabilidade de êxito possível.

### 18. Patrimônio líquido

#### Capital social

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, o capital social subscrito e integralizado era de R\$493.787, dividido em 141.506.059 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

#### Destinações - Reserva legal e dividendos

A reserva legal será constituída na base de 5% do lucro líquido de cada exercício, deixando a sua constituição de ser obrigatória quando o seu valor atingir a 20% do capital social. Do lucro líquido após a reserva legal, será destinado 25% a título de dividendos mínimos obrigatórios.

### 19. Receita líquida

Descrição	Consolidado	
	31/12/13	31/12/12
Receita faturada	318.291	348.012
Receita de prestação de serviços	247.452	224.205
(-) Impostos incidentes	(23.676)	(28.307)
Receita líquida	542.067	543.910

### 20. Custos de produtos e serviços

Descrição	Consolidado	
	31/12/13	31/12/12
Material aplicado	(127.669)	(138.739)
Serviços de terceiros	(145.578)	(148.671)
Operações de maq. e equipamentos	(24.053)	(24.152)
Custos e despesas gerais	(6.587)	(5.043)
Salários e benefícios a empregados	(29.116)	(22.801)
Encargos sobre mão de obra	(15.425)	(12.876)
Custos e despesas tributárias	(1.688)	(2.392)
Custos de incorporações	(465)	(630)
Total	(350.581)	(355.304)

### 21. Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Serviços de terceiros	(70)	(54)	(24.963)	(26.070)
Despesas aluguel de máquinas e equipamentos	(4)	(6)	(1.444)	(3.027)
Despesas gerais	(44)	(36)	(15.497)	(16.996)
Salários e benefícios a empregados	(43)	(32)	(15.680)	(15.627)
Encargos sobre salários e benefícios	(20)	(15)	(7.051)	(7.422)
Total	(181)	(143)	(64.635)	(69.142)

### 22. Despesas comerciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Anúncio, propaganda e publicidade	-	-	(5.685)	(5.236)
Comissões e corretagens	-	-	(4.653)	(4.774)
Promoções e eventos	-	-	(128)	(51)
Despesas com stand de vendas	-	-	(93)	(203)
Patrocínio	-	-	(64)	(75)
Total	-	-	(10.623)	(10.339)

### 23. Despesas financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Despesas financeiras	(2)	(886)	(3.463)	(6.014)
Juros	-	(269)	(3.190)	(5.895)
Juros de financiamento SFH	-	(41)	(13.801)	(9.208)
Juros de financiamento capital de giro	-	(6.065)	(30.318)	(37.969)
Total	(2)	(7.261)	(50.772)	(59.086)

### 24. Receitas financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Juros	-	48	178	1.035
Multas	-	266	1.096	2.638
Multas sobre distratos	-	16	2.489	473
Variação monetária	-	1.399	4.360	4.094
Juros contratuais	-	1.831	2.751	5.948
Juros de resultado	-	101	259	328
Total	-	3.661	11.133	14.516

### 25. Seguros

A Companhia e suas controladas possuem cobertura de seguro de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais a ativos tangíveis, bem como para riscos de incêndio, relâmpagos, danos elétricos, fenômenos naturais e explosões de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades. As premissas de riscos adotados, dada à natureza e sua peculiaridade, não foram auditadas por nossos auditores independentes.

### 26. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

Em atendimento à Deliberação CVM nº 566 de 17 de dezembro de 2008, que aprovou o Pronunciamento Técnico CPC 14, e à Instrução CVM nº 475 de 17 de dezembro de 2008, a Companhia e suas controladas efetuaram uma avaliação de seus instrumentos financeiros descritos a seguir:

#### Gerenciamento de risco

A Companhia e suas controladas possuem operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros. A Administração destes riscos é efetuada por meio da definição de estratégias, estabelecimento de sistema de controles e determinação de limite de operação.

#### Risco de crédito e de realização

Estes riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Adicionalmente, há análises específicas e normas para aplicações em instituições financeiras e os tipos de investimentos ofertados no mercado financeiro.

#### Valor de mercado dos instrumentos financeiros

As contas de caixa e equivalentes de caixa (caixa, bancos e aplicações financeiras), saldo a receber de clientes e empréstimos e financiamentos são considerados instrumentos financeiros, cujos valores de mercado são coincidentes com os saldos contábeis e serão mantidos até o vencimento, conforme intenção da Administração.

Os financiamentos que possuímos estão na média praticada atualmente pelo mercado e estão sendo atualizados de acordo com os contratos firmados. O saldo devedor existente em 31 de dezembro de 2013 corresponde aos valores efetivos de liquidação.

Em 31 de dezembro de 2013 não existiam instrumentos derivativos a serem reconhecidos a valor justo nas demonstrações financeiras.

## DIRETORIA

**José Celso Valadares Gontijo**  
Diretor

**Ana Maria Beata Valadares Gontijo**  
Diretora

## CONTADOR

**Carlos César da Silva Dutra**  
CRC/DF 011081/O-6

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas da

### JCVG Participações S.A.

Brasília - DF

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da JCVG Participações S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado e 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, assim como pelos controles internos que ela 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 individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

#### Base para opinião com ressalva sobre as demonstrações financeiras

Conforme nota explicativa nº7, a Companhia mantém registrado no ativo não circulante o valor de R\$55.703 mil referente a saldo a receber de dividendos sobre operações descontinuadas (Siderurgia e Mineração), ou seja, as participações societárias nas empresas devedoras dos dividendos foram alienadas. A realização dos respectivos dividendos (recebimento) dependerá da geração de caixa por meio do sucesso do plano de negócio das respectivas empresas.

Conforme nota explicativa nº8, a Companhia possui investimento na controlada Atrium Empreendimentos Imobiliários S/A, a qual compõem as demonstrações financeiras consolidadas. As demonstrações financeiras da controlada foram auditadas por nós e emitimos relatório de auditoria modificado em 08 de abril de 2014 com o comentário sobre a impossibilidade de obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os investimentos de R\$35.416 mil em 31 de dezembro de 2013 e da participação destes no lucro líquido do exercício da controladora (equivalência patrimonial), em razão de não termos tido acesso às informações contábeis, à administração e aos auditores destas empresas investidas. Consequentemente, não nos foi possível formar opinião sobre esses investimentos.

#### Opinião com ressalva sobre as demonstrações financeiras

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos nos parágrafos de Base para opinião com ressalva, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e