

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2015



CENTRO METROPOLITANO - BARRA DA TIJUCA - RIO DE JANEIRO

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Mensagem do Presidente: O desenvolvimento planejado e sustentável da Barra da Tijuca, com o seu paisagismo exuberante e os empreendimentos de alto padrão, coloca essa parte de Cidade no cenário mundial entre os melhores lugares do mundo para se viver. A Carvalho Hosken tem muito orgulho de participar desse grande projeto que, sem qualquer dúvida, tem como principal ator a Sociedade Civil organizada em suas associações de bairro e nas entidades representativas. São esses cidadãos que no dia a dia trabalham na manutenção e conservação de seus bairros como em todas as suas avenidas e praças tomando cada vez melhor e mais bonita a Barra. Como contribuição para esse projeto, em 2015, colocamos em funcionamento o Hotel Hilton Barra, que junto com o Shopping Metropolitan onde temos participação, marcam o alto padrão com que está sendo desenvolvido o Centro Metropolitan. Parte das vias que compõem a nova centralidade da nossa cidade foi igualmente entregue e colocada em tráfego pela Prefeitura. Na Ilha Pura, a Vila dos Atletas vai sendo construída dentro dos prazos estabelecidos. O Parque Olímpico, onde temos participação, também avança dentro dos prazos. Para encerrar, quero mais uma vez parabenizar toda a Sociedade Civil organizada da Barra por mais um ano de grandes avanços no caminho do nosso promissor futuro. 04 de março de 2016.

Carlos Fernando de Carvalho

Balancos Patrimoniais Em 31 de Dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2015	2014	2015	2014
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	157.592	176.525	219.374	218.867
Contas a receber	4	142.738	186.078	156.872	208.431
Estoques	5	1.104.834	1.090.320	1.187.991	1.179.875
Impostos a recuperar	6	11.913	11.912	14.140	13.032
Adiantamentos a fornecedores e outros	7	14.374	12.986	18.981	16.867
		1.431.451	1.477.821	1.597.358	1.637.072
Não Circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	4	154.273	217.711	183.908	252.493
Depósitos e cauções		29.790	36.123	30.443	36.668
Tributos diferidos	8	14.572	14.572	14.572	14.572
Partes relacionadas	9	154.944	62.571	149.289	16.824
Investimentos	10	21.335.216	21.046.978	21.115.201	20.846.745
Imobilizado	11	22.689	26.157	329.943	313.383
Intangível	12	755	610	995	610
		21.712.239	21.404.722	21.824.351	21.481.295
Total do ativo		23.143.690	22.882.543	23.421.709	23.118.367
	Nota	2015	2014	2015	2014
Passivo					
Circulante					
Fornecedores	13	49.842	38.419	73.174	84.520
Empréstimos e financiamentos	14	140.540	88.642	153.543	99.563
Débitos tributários	15	8.112	12.185	9.280	12.565
Salários e encargos sociais	16	13.876	11.161	14.731	11.235
Adiantamentos de clientes	17	-	23.207	278	23.207
Partes relacionadas	9	3.000	1.200	3.000	1.200
		215.370	174.814	254.006	232.290
Não Circulante					
Fornecedores	13	14.653	14.653	14.653	14.653
Empréstimos e financiamentos	14	578.623	450.317	744.618	550.283
Débitos tributários	15	3.578	4.036	3.578	4.036
Tributos diferidos	8	6.991.000	6.959.040	7.056.499	7.027.639
Partes relacionadas	9	2.773	-	10.488	9.550
Outras contas a pagar		896	8.109	1.075	8.295
		7.591.523	7.436.155	7.830.911	7.614.456
Patrimônio líquido					
Capital social	18	1.090.826	1.090.826	1.090.826	1.090.826
Reservas de lucros		618.766	580.003	618.766	580.003
Ajuste de avaliação patrimonial		13.505.746	13.499.302	13.505.746	13.499.302
Outros resultados abrangentes		121.459	101.443	121.459	101.443
		15.336.797	15.271.574	15.336.797	15.271.574
Acionistas não controladores		-	-	(5)	47
		15.336.797	15.271.574	15.336.792	15.271.621
Total do passivo e patrimônio líquido		23.143.690	22.882.543	23.421.709	23.118.367

Demonstrações de Resultados Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de reais, exceto o lucro líquido por ação)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2015	2014	2015	2014
Receita operacional líquida	19	190.202	292.969	218.246	319.653
Custo das vendas e serviços	20	(91.984)	(165.044)	(114.850)	(186.816)
Lucro bruto operacional		98.218	127.925	103.396	132.837
(Despesas) receitas operacionais					
Gerais e administrativas	21	(121.317)	(129.467)	(138.358)	(132.562)
Condominiais e imobiliárias	22	(29.666)	(21.270)	(31.528)	(21.935)
Comerciais	23	(13.530)	(27.158)	(15.061)	(27.514)
Tributárias		(770)	(2.034)	(1.221)	(2.062)
Depreciações e amortizações		(5.668)	(6.968)	(19.089)	(7.180)
Resultado de equivalência patrimonial		8.437	52.536	36.702	43.546
Outras receitas (despesas) operacionais	10	176.016	(10.519)	177.015	(15.229)
		13.502	(144.880)	8.460	(162.936)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		111.720	(16.955)	111.856	(30.099)
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	24	57.691	58.633	69.746	66.317
Despesas financeiras	24	(87.339)	(67.779)	(100.496)	(67.967)
		(29.648)	(9.146)	(30.750)	(1.650)
Lucro (prejuízo) antes do Imposto de renda e da Contribuição social		82.072	(26.101)	81.106	(31.749)
Imposto de renda e Contribuição social corrente e diferido		(33.865)	19.596	(32.951)	25.249
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		48.207	(6.505)	48.155	(6.500)
Atribuído aos acionistas da Controladora		-	-	48.207	(6.505)
Atribuído aos acionistas não controladores		-	-	(52)	5
Lucro líquido (prejuízo) por ação do capital social		942,17	(127,14)	942,17	(127,14)

**Demonstrações de Resultados Abrangentes Exercícios Findos
em 31 de Dezembro de 2015 e 2014 (Em milhares de reais)**

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2015	2014	2015	2014
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		48.207	(6.505)	48.155	(6.500)
Outros resultados abrangentes					
Equivalência reflexa Shopping Metropolitano Barra	10	-	5.069	-	5.069
Equivalência reflexa Rio Mais	10	20.016	-	20.016	-
Total dos resultados abrangentes do exercício		<u>68.223</u>	<u>(1.436)</u>	<u>68.171</u>	<u>(1.431)</u>
Lucro líquido (prejuízo) do exercício					
Atribuído aos acionistas da Controladora		68.223	(1.436)	68.223	(1.436)
Atribuído aos acionistas não controladores		-	-	(52)	5

**Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Método Indireto Exercícios Findos
em 31 de Dezembro de 2015 e 2014 (Em milhares de reais)**

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	48.207	(6.505)	48.207	(6.505)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades:				
Outros resultados abrangentes	20.016	5.066	20.016	5.066
Depreciações e amortizações	5.668	6.968	19.089	7.180
Resultado de equivalência patrimonial	(8.437)	(52.536)	(36.702)	(43.546)
Acionistas não controladores	-	-	(52)	5
	65.454	(47.007)	50.558	(37.800)
Variações nos ativos e passivos:				
Redução em contas a receber	106.778	17.704	120.144	9.542
(Aumento) redução em estoques	(14.514)	65.115	(8.116)	54.091
(Aumento) em impostos a recuperar	(1)	(5.949)	(1.108)	(6.082)
(Aumento) redução em adiantamentos a fornecedores e outros	(1.391)	875	(2.113)	1.531
(Aumento) redução em depósitos e cauções	6.333	(11.927)	6.225	(12.088)
(Redução) dos tributos diferidos	31.960	(23.407)	28.860	(27.182)
Aumento (redução) em fornecedores	11.424	(1.547)	(11.345)	40.872
Aumento (redução) em débitos tributários	(4.531)	5.331	(3.743)	5.700
Aumento em salários e encargos sociais	2.715	4.637	3.496	4.499
(Redução) em adiantamento de clientes	(23.207)	(12.014)	(22.929)	(12.016)
Variação em partes relacionadas	(89.600)	42.488	(131.527)	58.113
Aumento (redução) em outras contas a pagar	(7.214)	5.538	(7.222)	5.201
Recursos líquidos aplicados nas atividades operacionais	84.206	39.837	21.180	84.381
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Investimentos	(282.801)	(177.306)	(234.754)	(56.892)
Imobilizado	(2.197)	(3.485)	(35.650)	(207.800)
Intangível	(145)	28	(384)	28
Recursos líquidos gerados nas atividades de investimento	(285.143)	(180.763)	(270.788)	(264.664)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Dividendos propostos	1.800	898	1.800	898
Empréstimos e financiamentos	180.204	101.585	248.315	155.647
Recursos líquidos gerados nas atividades de financiamento	182.004	102.483	250.115	156.545
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa no exercício	(18.933)	(38.443)	507	(23.738)
Demonstração da variação no caixa e equivalentes de caixa:				
No início do exercício	176.525	214.968	218.867	242.605
No fim do exercício	157.592	176.525	219.374	218.867
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa no exercício	(18.933)	(38.443)	507	(23.738)

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2015 e 2014 (Em milhares de reais)

	Nota	Reservas de lucros				Ajuste em decorrência da ICPC 10	Lucros acumulados	Outros resultados abrangentes	Patrimônio líquido Controladora	Ações não controladoras	Patrimônio líquido Consolidado
		Capital social	Legal	Especial	Total						
Saldos em 01 de Janeiro de 2014		1.090.826	11.355	543.895	555.250	13.531.758	-	96.378	15.274.212	56	15.274.268
Dividendos		-	-	(1.200)	(1.200)	-	-	-	(1.200)	-	(1.200)
Equivalência reflexa Shopping Metropolitan Barra	10	-	-	-	-	-	-	5.069	5.069	-	5.069
Avaliação Patrimonial		-	-	32.458	32.458	(32.458)	-	-	-	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	(6.505)	-	(6.505)	-	(6.505)
Absorção do prejuízo do exercício com reserva especial		-	-	(6.505)	(6.505)	-	6.505	-	-	-	-
Participação de acionistas não controladores		-	-	-	-	2	-	(4)	(2)	(9)	(11)
Saldos em 31 de Dezembro de 2014		1.090.826	11.355	568.648	580.003	13.499.302	-	101.443	15.271.574	47	15.271.621
Dividendos	18	-	-	-	-	-	(3.000)	-	(3.000)	-	(3.000)
Avaliação Patrimonial		-	-	(6.444)	(6.444)	6.444	-	20.016	20.016	-	20.016
Lucro do exercício		-	-	-	-	-	48.207	-	48.207	-	48.207
Destinação do lucro do exercício		-	2.410	42.797	45.207	-	(45.207)	-	-	-	-
Participação de acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	(52)	(52)
Saldos em 31 de Dezembro de 2015		1.090.826	13.765	605.001	618.766	13.505.746	-	121.459	15.336.797	(5)	15.336.792

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Em 31 de Dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

1 - Contexto Operacional: A Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções (doravante “Controladora” ou “Companhia”), uma sociedade anônima de capital fechado, têm como objetivo as atividades de compra, venda e incorporação de imóveis, por conta própria, loteamentos urbanos e rurais de áreas próprias, podendo participar de outras sociedades, como quotista ou acionista. **2 - Apresentação das Demonstrações Financeiras e Principais Práticas Contábeis Adotadas:** **2.1 - Base de preparação:** As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB)), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão apresentadas na nota 2.2. As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que, no caso de ativos financeiros disponíveis para venda, outros ativos e passivos financeiros (inclusive instrumentos derivativos) e ativos biológicos é ajustado para refletir a mensuração ao valor justo. A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 2.2.1. **(i) Demonstrações financeiras individuais:** As demonstrações financeiras individuais da Controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Pelo fato de que as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas demonstrações financeiras individuais, a partir de 2014, não diferem do IFRS aplicável às demonstrações financeiras separadas, uma vez que ele passou a permitir a aplicação do método de equivalência patrimonial em controladas, coligadas e joint ventures nas demonstrações separadas, elas também estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB)). Essas demonstrações individuais são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas. **(ii) Demonstrações financeiras consolidadas:** As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB)). **2.2 - Sumário das principais práticas contábeis adotadas na elaboração destas demonstrações financeiras:** As principais práticas contábeis adotadas na elaboração destas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 e 2014, juntamente com a composição dos saldos das principais rubricas, estão descritas nas notas seguintes. **2.2.1 - Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas: Julgamentos:** a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a estas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requerem um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros. **Estimativas e premissas:** as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste relevante no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir: • **Custos orçados:** os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. • **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** a Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e controladas poderão ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que estas autoridades não atuarão a Companhia e suas controladas, nem que estas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais. • **Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas:** a Companhia reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. **2.2.2 - Caixa e equivalentes de caixa:** Compreende os saldos de caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras. As aplicações financeiras compreendem investimentos em títulos de renda fixa lastreados por CDB-DI, debêntures e fundos de investimento, demonstrada ao valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que se aproxima ao valor de mercado, em conformidade com os CPCs 38 a 40, e cujo vencimento seja inferior a 90 dias. **2.2.3 - Apuração do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis e outras:** São observados os procedimentos e normas estabelecidas pelas Resoluções CFC n.º 1.266 e n.º 1.187/09 do Conselho Federal de Contabilidade e os Pronunciamentos Técnicos CPCs 12, 17 e 30 e de Orientações OCPCs 01(R1) e 04 e Interpretação Técnica ICPC 02 emitidos pelo CPC. **(i) Nas vendas de unidades concluídas, recebidas ou a receber em permuta com terrenos:** - O resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual e os juros e variação monetária, incidentes sobre as contas a receber são apropriados ao resultado na receita financeira quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios. **(ii) Nas vendas de unidades incorporadas não concluídas:** - A transferência dos riscos e benefícios para o cliente ocorre continuamente, de acordo com a evolução da construção. - O custo incorrido (inclui-se o gasto com terreno, incorporação, construção, encargos financeiros durante a construção) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. - É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as despesas comerciais (comissões), sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas. - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou não circulante. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamento de clientes”. - Os encargos financeiros das operações de crédito imobiliário e de financiamentos diretamente atribuídos ao projeto imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo das unidades sendo apropriados ao resultado (custo) por ocasião da venda. Os demais encargos financeiros são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção. - A variação monetária incidente sobre o contas a receber é apropriada ao resultado através do percentual de custo incorrido. **(iii) Distrato de contratos:** - Na ocorrência de distrato de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado conforme os critérios de apuração do resultado são revertidos e contabilizados a débito na rubrica “Vendas canceladas” e a crédito na rubrica “Custo dos imóveis vendidos”, respectivamente. O valor recebido da operação de venda é registrado no passivo circulante. **2.2.4 - Adquirentes de imóveis:** São apresentadas pelo valor nominal ou de realização, sujeitos ao ajuste a valor presente (AVP), incluindo atualizações monetárias e juros, quando aplicável. A Companhia constitui provisão para crédito de liquidação duvidosa para valores cuja recuperação é considerada remota, em montante considerado suficiente pela administração. As estimativas utilizadas para a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa são baseadas nos contratos que são considerados de difícil realização e para os quais não há garantias reais, que no caso da Companhia está diretamente ligado à transferência da unidade imobiliária ao comprador. A variação monetária e os rendimentos sobre o saldo de contas a receber das unidades são registrados no resultado do exercício como “Receitas financeiras”. **2.2.5 - Imóveis a comercializar: (i) Formação do custo:** Terrenos destinados à venda são registrados ao custo de aquisição. Os imóveis concluídos estão registrados ao custo médio de construção, que não excede o valor de mercado ou os valores líquidos de realização. No caso de imóveis em construção pela Companhia, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O valor realizável líquido é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas e os tributos. **(ii) Permuta:** A Companhia vende parte dos terrenos através de operações de permuta, nas quais, em troca dos terrenos vendidos, receberá: (a) unidades imobiliárias de empreendimentos em construção, ou (b) percentual da parcela de contas a receber provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Esses valores são demonstrados ao valor justo de realização. **(iii) Capitalização de encargos financeiros:** Os juros dos empréstimos e financiamentos, identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários são qualificados a serem capitalizados como custo dos imóveis a comercializar na ocorrência de: (a) que os custos com a aquisição dos ter-

renos ou a construção dos imóveis estejam sendo incorridos; (b) que os custos com empréstimos estejam sendo incorridos; e (c) que as atividades necessárias para preparar o imóvel para comercialização estejam em progresso, sendo apropriadas ao resultado como parte do custo observando o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas. **2.2.6 - Despesas comerciais a apropriar:** Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis incorporados pela Companhia são ativados como pagamentos antecipados, seguindo orientação do OCPC01, e são apropriadas ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (nota explicativa 2.2.3), exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados. O encargo relacionado com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constitui receita ou despesa da Companhia e de suas controladas. As demais despesas comerciais, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas, de acordo com o regime de competência, tendo como referência a sua veiculação. **2.2.7 - Imposto de renda e Contribuição social sobre o lucro:** Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a Contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a Contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$78.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da Contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços) e 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser usado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações. O imposto de renda e a Contribuição social diferidos estão apresentados na nota explicativa 8. Tributos diferidos passivos são gerados de diferenças, na data do balanço, entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. As diferenças apuradas são preponderantemente relacionadas as diferenças na apropriação imobiliária ao resultado, pois pela sistemática fiscal os lucros são reconhecidos pelo regime de caixa e pela sistemática contábil de acordo com a metodologia descrita na nota explicativa 2.2.3. Os tributos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias. Os efeitos tributários decorrentes da adoção inicial da Lei n.º 11.638/07 e Lei n.º 11.941/09 foram registrados conforme as normas existentes, notadamente na contabilização do imposto de renda e da Contribuição social sobre o lucro, quando aplicáveis. Em 13 de maio de 2014 foi publicada a Lei 12.973, em conversão à Medida Provisória 627/2013, que altera a legislação tributária federal, extinguindo o Regime Tributário de Transição (RTT), dentre outras providências, vigentes a partir de 2015, podendo ser adotada antecipadamente em 2014. A Companhia elaborou estudo dos possíveis efeitos que poderiam advir da aplicação dessa nova norma e concluiu que a sua adoção antecipada resultaria em ajustes, especialmente relacionados com as operações de permutas imobiliárias, que ocorrerem a partir da aplicação das novas regras de tributação. Desta forma, a Administração efetivou a sua opção para a adoção, de forma obrigatória, a partir de 1º de janeiro de 2015. **2.2.8 - Investimentos:** Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital ou de ajustes de exercícios anteriores, exceção feita para as alterações introduzidas pela Lei n.º 11.638/07 e Lei n.º 11.941/09, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas com práticas consistentes e para o mesmo período de divulgação da Companhia. Os demais investimentos estão registrados ao custo de aquisição. De acordo com o pronunciamento CPC 28 as propriedades mantidas para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambos podem ser registradas como propriedades para investimento para as quais a administração da Companhia adotou o método de valor justo para melhor refletir o seu negócio. **2.2.9 - Imobilizado:** Parte do imobilizado está registrado a valores reavaliados por empresa especializada e parte ao custo de aquisição, corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995 e deduzido de depreciação acumulada (corrigida até 31 de dezembro de 1995), calculada pelo método linear, às taxas anuais que levam em conta a vida útil estimada dos bens. Conforme a orientação do OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e efetivação do empreendimento pelo prazo de vida útil, além de estarem sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração ("impairment"). A Companhia optou por não avaliar o seu ativo tangível pelo valor justo como custo atribuído ("deemed cost"), conforme previsto nos Pronunciamentos Técnicos CPC 37 e 43. **2.2.10 - Intangível:** Determinados ativos intangíveis já reconhecidos antes da adoção inicial da Lei n.º 11.638/07 e Lei n.º 11.941/09, que atendem os requisitos específicos do Pronunciamento Técnico CPC 04 - Ativo Intangível, aprovado pela Deliberação CVM n.º 553, foram reclassificados do grupo de contas do ativo imobilizado para o grupo de contas específico de ativos intangíveis. São demonstrados ao custo de aquisição, combinada com as taxas anuais de amortização calculadas pelo método linear, levando em consideração a vida útil definida para o ativo. São amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização são revisados ao final de cada exercício social. **2.2.11 - Arrendamento mercantil:** Os contratos de arrendamento mercantil são caracterizados como financeiros e os ativos são reconhecidos pelo valor justo. Os bens reconhecidos como ativos são depreciados pelas taxas de depreciação aplicáveis a cada grupo de ativo. Os encargos financeiros relativos aos contratos de arrendamento financeiro são apropriados ao resultado ao longo do prazo do contrato, com base no método do custo amortizado e da taxa de juros efetiva. Os arrendamentos mercantis sob contrato operacional são reconhecidos na despesa no momento da contabilização do contrato em contrapartida das parcelas a pagar reconhecidas no passivo circulante e não circulante, conforme o prazo do contrato. **2.2.12 - Empréstimos e financiamentos:** Os recursos financeiros tomados sejam eles de empréstimos ou financiamentos, são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço. **2.2.13 - Provisões para demandas judiciais e administrativas:** São provisionadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Quando as perdas forem avaliadas como prováveis, mas os montantes envolvidos não forem mensuráveis com suficiente segurança ou quando as perdas são consideradas possíveis, são divulgados em nota explicativa. Os demais passivos contingentes, cujas perdas são consideradas remotas, não são provisionados e nem divulgados. **2.2.14 - Demais provisões:** Provisões são reconhecidas quando existe uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, uma indicação provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando é esperado que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso. **2.2.15 - Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes:** São apresentados ao valor de custo ou de reavaliação (ativos), ou por valores conhecidos ou calculáveis (passivos), acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes rendimentos e encargos e variações monetárias incorridas até a data do balanço. **2.2.16 - Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "impairment"):** A Companhia revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: Imóveis a comercializar, Investimentos e Imobilizado. **2.2.17 - Dividendos:** A proposta de distribuição de dividendos efetuada pela administração da Companhia que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo circulante, na rubrica "Dividendos a pagar", por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia. Entretanto, havendo parcela dos dividendos superior ao dividendo mínimo obrigatório, declarada pela administração após o período contábil a que se referem as demonstrações financeiras, mas antes da data de autorização para emissão das referidas demonstrações financeiras, esta é registrada na rubrica "Dividendo adicional proposto", no Patrimônio líquido. O lucro líquido por ação é calculado com base na quantidade de ações em circulação na data do balanço. **2.2.18 - Demonstrações financeiras consolidadas:** As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas sociedades controladas. A participação percentual nas investidas está apresentada na nota explicativa 10. Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores. **2.2.19 - Informações por segmento:** A Companhia e suas controladas têm como objeto social e atividade preponderante compra, venda, locação e incorporação de imóveis, por conta própria, loteamentos urbanos e rurais de áreas próprias, podendo participar de outras sociedades, como quotista ou acionista, possuindo uma única unidade de negócio. De acordo com as informações apresentadas nessas demonstrações financeiras as atividades de loteamento e prestação de serviços não atingiram os parâmetros mínimos quantitativos de receita, lu-

cro e ativos conforme CPC 22. As informações por segmento operacional são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é representado pela Presidência. **2.2.20 - Novas normas e interpretações ainda não adotadas:** Não há alterações e interpretações em vigor para o exercício financeiro iniciado em 01 de janeiro de 2016 relevantes para a Companhia.

3 - Caixa e Equivalentes de Caixa

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Caixa e bancos	12.136	17.446	13.781	21.714
Aplicações financeiras	145.456	159.079	205.593	197.153
	157.592	176.525	219.374	218.867

A Companhia concentrou suas aplicações em 2015 nos bancos Credit Suisse, Caixa Econômica, Bradesco e ABC, com remuneração de 94% a 106% do CDI. Não existem limitações para resgates dessas aplicações, exceto aplicações restritas.

4 - Contas a Receber

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Contas a receber de clientes				
Promitentes adquirentes de imóveis (i)	254.092	355.663	292.357	411.458
Serviços prestados do Consórcio e Hotelaria (ii)	47.677	55.322	49.517	55.171
Locação de imóveis	6.450	4.012	10.389	5.767
Provisão para devedores duvidosos (iii)	(11.208)	(11.208)	(11.483)	(11.472)
	297.011	403.789	340.780	460.924
Circulante	142.738	186.078	156.872	208.431
Não Circulante	154.273	217.711	183.908	252.493
	297.011	403.789	340.780	460.924

(i) As contas a receber de venda de imóveis estão, substancialmente, apresentadas pelo valor nominal ou de realização, sujeitos ao ajuste a valor presente (AVP), incluindo atualizações pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves. Os recebíveis pós-chaves rendem juros de 12% a.a. mais correção monetária, corrigidos pelo IGP-M. (ii) Corresponde aos valores a receber pela prestação de serviços conforme contrato no curso normal das atividades do consórcio. Em abril de 2015 o Hotel Hilton entrou em operação, o saldo consolidado contempla o montante de contas a receber da operação do hotel. (iii) A provisão para créditos de liquidação duvidosa foi constituída em montante considerado suficiente pela administração para créditos inadimplentes antigos para os quais não há garantias reais e cuja expectativa de recuperação é considerada remota. O cronograma da carteira de recebíveis registrado no ativo não circulante está assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
2016	-	56.856	-	63.251
2017	47.729	48.112	59.411	56.317
2018	20.997	22.531	23.641	26.339
Após 2018	85.547	90.212	100.856	106.586
	154.273	217.711	183.908	252.493

5 - Estoque

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Imóveis em construção para venda	864.515	890.775	922.363	978.816
Imóveis concluídos	239.803	199.104	263.227	199.104
Terrenos a comercializar	-	-	1.514	1.514
Outros	516	441	887	441
	1.104.834	1.090.320	1.187.991	1.179.875

O valor contábil de um empreendimento (terreno acrescido dos custos de regularização e financiamento) é transferido para as rubricas "Imóveis em construção" no momento em que o empreendimento é lançado para comercialização. Os juros e encargos financeiros com financiamentos de obras obtidos pela controladora são capitalizados ao custo dos empreendimentos.

6 - Impostos a Recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Imposto de renda retido na fonte	10.117	9.468	12.073	10.410
ISS	70	767	141	813
COFINS	940	970	942	968
PIS	185	192	185	191
Impostos sobre notas fiscais	601	515	799	650
	11.913	11.912	14.140	13.032

7 - Adiantamentos a Fornecedores e Outros: Referem-se a adiantamentos concedidos a fornecedores, parceiros e outros, que são liquidados após a prestação de serviços e/ou recebimento dos materiais. **8 - Tributos Diferidos: Ativos:** Com base em projeções de resultados tributáveis futuros e levando em consideração diversas premissas contábeis e de negócios, a Companhia registrou um crédito tributário de Imposto de renda sobre prejuízos fiscais e Contribuição social. Com a finalidade de refletir os efeitos fiscais, decorrentes de futuras compensações sobre os resultados tributáveis. **Passivos:** Em 2010 e 2015 a administração identificou lotes de terrenos de valores relevantes que apresentavam valor contábil substancialmente inferior ao seu valor justo em seus saldos iniciais e, por opção, prevista na aplicação inicial do CPC 28, adotou, como custo atribuído, esse valor justo aos lotes de terrenos subavaliados. Esse ajuste de transição bem como os efeitos entre a base fiscal, que basicamente determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento das vendas de imóveis (Instrução Normativa SRF nº. 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução nº. 1266/09 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e Deliberações CVM nº. 561/08 (OCPC 01(R1)), alterada pela nº. 624/10, leva a diferenças temporárias, sobre as quais, de acordo com as políticas contábeis, a Companhia contabiliza os impostos diferidos correspondentes, aplicando a taxa de 43,25% para calcular este valor (15% mais adicional de 10% de Imposto de renda, 9% de Contribuição social, 7,6% de Cofins e 1,65% de Pis).

9 - Partes Relacionadas

	2015		2014	
	Ativo		Ativo	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Ilha Pura Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	68.000	68.000	-	-
Carvalho Hosken Hotelaria Ltda.	-	-	36.998	-
Village São Carlos Imobiliária Ltda.	-	-	5.843	-
Rio 2 Shopping Ltda.	1.762	-	1.460	-
CH01 - Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	477	-	474	-
CH Barra Consultoria Imobiliária Ltda.	1.670	-	567	-
Shopping Metropolitan Barra S.A.	747	747	3.154	3.154
Metarlugica AGT S.A.	1.926	1.926	1.640	1.640
Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A. (ii)	78.613	78.613	12.027	12.027
Outras 20 empresas	1.749	3	408	3
	154.944	149.289	62.571	16.824

	2015		2014	
	Passivo		Passivo	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Village São Carlos Imobiliária Ltda.	2.773	-	-	-
CH01 - Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	10.488	-	9.550
Dividendos propostos	3.000	3.000	1.200	1.200
	5.773	13.488	1.200	10.750

(i) Em 30 de dezembro de 2015 a Companhia enviou para a investida Ilha Pura 01 Empreendimento Imobiliário S.A. o montante de R\$68.000, a título de adiantamento para futuro aumento de capital. (ii) A Companhia efetuou empréstimos de mútuo para a investida Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.. Durante o exercício de 2015, foram feitas liberações mensais, no montante total de R\$58.790. Os valores são corrigidos pela variação de 135% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. (iii) Os saldos consolidados passivos referem-se a operações entre os acionistas e as empresas do Grupo. Os demais montantes classificados nessa conta referem-se a adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e são aportes destinados a viabilizar os empreendimentos. Esses aportes não estão sujeitos a qualquer indexador ou taxa de juros e será objeto de deliberação por parte dos acionistas quanto a sua capitalização ou efetiva restituição aos mesmos.

10. Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Propriedades para investimento (i)	20.619.265	20.419.796	20.743.538	20.545.269
Participação em controladas (ii)	649.381	562.705	303.833	235.995
Obras de arte	66.570	64.477	67.830	65.481
	21.335.216	21.046.978	21.115.201	20.846.745

(i) A Companhia, em conformidade com a Lei nº. 11.638/07, com o Comitê de Pronunciamentos Contábeis em seu pronunciamento técnico sob o nº. 28 e com correlação as Normas Internacionais de Contabilidade – IAS 40 promoveu em 2010 e 2015 adequação para o valor justo de seus terrenos mantidos para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambos. (ii) Participação em controladas

Controlada	Participação (%)	Patrimônio Líquido / (Passivo a descoberto)		2015		2014	
		Investimento	Equivalência	Investimento	Equivalência		
Village São Carlos Imobiliária Ltda.	99,96%	7	521	(2.734)	(1.279)		
Rio 2 Shopping Ltda.	99,99%	35.770	(304)	33.928	1.555		
CH01 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	8.613	5.545	1.390	1.972		
CH03 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,97%	73.560	71.976	2.004	71.533		
CH04 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,97%	97.686	68.000	1.620	88.848		
CH05 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	36.249	21.467	1.711	24.694		
CH07 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	17.609	3.710	180	3.530		
CH Barra Administração de Imóveis Ltda	97,00%	(221)	-	(216)	-		
Carvalho Hosken Hotelaria Ltda.	99,99%	142.257	142.257	(33.698)	100.358		
CH Barra Consultoria Imobiliária Ltda.	96,90%	(1.646)	-	(1.471)	157		
CH25 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,00%	1.180	1.180	(2)	1.182		
Shopping Metropolitan Barra S.A.	22,31%	474.225	105.789	(1.184)	106.973		
Ilha Pura Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%	62.785	31.392	(7.672)	29.292		
Concessionária Rio Mais S.A.	33,30%	(404.504)	145.619	47.670	77.933		
Lagoa da Barra Incorp. e Construções S.A.	33,30%	54.333	19.329	(2.325)	20.306		
Empório Jardim Shoppings Centers S.A.	20,00%	8.500	1.700	213	1.487		
Outras	97,00%	(9)	(2)	-	(4)		
Provisão para perdas em investimentos							
CH Barra Consultoria Imobiliária Ltda.		-	(1.595)	-	(124)		
Concessionária Rio Mais S.A.		-	(216)	-	-		
		606.394	649.381	8.437	562.705		
				52.536			

Abaixo demonstramos as principais movimentações ocorridas no patrimônio líquido das investidas durante o exercício de 2015: Integralizações de capital pelos acionistas nos seus respectivos percentuais de participação: i) Ilha Pura Empreendimentos Imobiliários S.A. no montante total de R\$ 9.772; ii) Carvalho Hosken Hotelaria Ltda. no montante de R\$ 75.597. A participação reflexa da Companhia no Shopping Metropolitan Barra S.A. no valor de R\$ 101.443 foi reconhecida em outros resultados abrangentes, em 2014 R\$ 5.069 e R\$ 96.374 em 2013, diretamente no seu patrimônio líquido. Em 2015 foi reconhecido em outros resultados abrangentes o valor de R\$20.016 referente a participação na Concessionária Rio Mais.

11 - Imobilizado

	Depreciação anual	Controladora		Consolidado	
		2015	2014	2015	2014
Edificações	4%	22.455	22.455	285.520	22.455
Máquinas e equipamentos	10%	1.610	1.547	1.610	1.547
Móveis e utensílios	10%	4.846	4.737	31.508	10.527
Instalações	10%	1.146	1.146	1.146	1.146
Veículos	20%	24.202	23.860	24.202	23.860
Equipamentos de informática	20%	2.283	2.279	23.143	3.173
Imobilizado em andamento	-	2.899	2.226	11.866	282.847
Total		59.441	58.250	378.995	345.555
Depreciação acumulada		(36.752)	(32.093)	(49.052)	(32.172)
Imobilizado líquido		22.689	26.157	329.943	313.383

A administração da Companhia analisou os efeitos de depreciação, decorrentes da análise periódica do prazo de vida útil-econômica remanescente dos bens do ativo imobilizado e concluiu quanto a não necessidade de alteração das taxas de depreciação. A administração da Companhia optou pela não adoção do custo atribuído ("deemed cost") por entender que parte substancial do seu ativo imobilizado, composto por máquinas, móveis e utensílios e computadores, está a valor justo e se aproximam dos valores registrados contabilmente.

12 - Intangível

	Amortização anual	Controladora		Consolidado	
		2015	2014	2015	2014
Licenças de softwares	20%	1.178	854	1.418	854
Amortização acumulada		(423)	(244)	(423)	(244)
Intangível líquido		755	610	995	610

13 - Fornecedores: Os títulos emitidos por fornecedores estão registrados pelo seu valor nominal, acrescidos, quando aplicável, de encargos financeiros incorridos. Os valores registrados no não circulante referem-se ao provisionamento de despesas comerciais incorridas por parceiros com propaganda e publicidade, que serão apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência, tendo como referência a sua veiculação.

14 - Empréstimos e Financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Garantidos - ao custo amortizado				
Debêntures (i)	426.012	312.232	426.012	312.232
Capital de giro (ii)	238.773	173.386	238.772	173.386
Financiamento para construções (iii)	7.616	9.105	7.616	9.105
Adiantamento de terceiros (iv)	45.962	43.153	45.962	43.154
Finen BNDES (v)	-	-	178.998	110.886

Outros	800	1.083	801	1.083
Total de empréstimos com terceiros	719.163	538.959	898.161	649.846
Circulante	140.540	88.642	153.543	99.563
Não Circulante	578.623	450.317	744.618	550.283
	719.163	538.959	898.161	649.846

(i) Debêntures. (i.1) As debêntures são simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia por fiança e alienação fiduciária de imóveis de propriedade da emissora, em série única, sob o regime de garantia firme da Companhia, no qual a subscrição foi realizada pelo Banco Bradesco BBI S.A.. As debêntures tem carência de 2 anos e seu pagamento será realizado em 10 parcelas semestrais iguais e consecutivas a partir de 06 de março de 2016, totalizando 7 anos.

Emissão	Valor unitário	Vencimento	Remuneração	Principal	Encargos	Total
1ª	100.000	06/09/2020	CDI + juros 1,95%	300.000	14.495	314.595

(i.2) As debêntures são simples, não conversíveis em ações, com garantia por fiança e alienação fiduciária de imóveis de propriedade da emissora, em série única, sob o regime de garantia firme da Companhia, no qual a subscrição foi realizada pelo Banco Bradesco BBI S.A.. As debêntures tem carência de 2,6 anos e seu pagamento será realizado em 10 parcelas semestrais iguais e consecutivas a partir de 02 de junho de 2018, totalizando 7 anos.

Emissão	Valor unitário	Vencimento	Remuneração	Principal	Encargos	Total
2ª	100.000	06/12/2022	CDI + juros 2,94%	110.000	1.417	111.417

(ii) Empréstimos obtidos junto a vários bancos e sujeitos a juros que variam de 0,15% a 0,37% a.m. mais a variação do CDI, com parcelas mensais até Fevereiro de 2021. Parte dos empréstimos tem como garantia a carteira de recebíveis; (iii) Obtido junto ao Banco Bradesco, sujeito a juros de 11% a.a. mais a variação da TR e vencimento de 2014 a 2020. Possui como garantia a hipoteca do imóvel financiado; (iv) Fornecido por terceiros para execução de benfeitorias em terrenos que serão alvo de empreendimento em conjunto (permuta). Está sujeito a juros de 12% a.a. mais variação monetária do INCC ou taxa média do CDI, das duas a menor. Os juros são vencíveis mensalmente e o principal será pago por ocasião da liquidação da compra do terreno, que ocorrerá através de participação nas vendas do empreendimento a ser implementado. Em garantia foram dados imóveis, além de fiança dos acionistas; (v) Financiamento BNDES: (v.1) Financiamento obtido junto ao BNDES em 2013, dividido em subcréditos com as seguintes condições: a) Subcréditos A e B destinados à implantação do hotel no montante total de R\$101.500, sendo R\$20.300 para o subcrédito A e R\$81.200 para o subcrédito B - juros de 2,28% a.a. mais a variação da TJLP (subcrédito A) e juros de 3,28% a.a. mais a variação da TJLP (subcrédito B) e amortização em 150 meses a partir de agosto de 2015; b) Subcrédito C destinado à aquisição de máquinas e equipamentos nacionais que se enquadrem nos critérios FINAME no montante de R\$16.400 - juros de 2,5% a.a. e amortização em 90 meses a partir de agosto de 2015; e c) Subcrédito D destinado ao investimento em projeto social no montante de R\$600 - juros de 6% a.a. e amortização em 96 meses a partir de fevereiro de 2015. A operação do hotel obteve a certificação Procel de eficiência energética, com isso os juros foram reduzidos para 2,28% a.a. e a amortização será em 150 meses.

Caso a construção do hotel seja certificada no sistema de Gestão da Sustentabilidade para Meios de Hospedagem, os juros dos subcréditos A e B serão reduzidos para 1,88% a.a. e a amortização será em 186 meses. Todos estes créditos foram liberados e tomados pela Companhia.

(v.2) Financiamento obtido junto ao BNDES em 2015, dividido em subcréditos com as seguintes condições: a) Subcréditos A e B destinados à suplementação de recursos para a construção do hotel no montante total de R\$76.445, sendo R\$52.662 para o subcrédito A e R\$23.783 para o subcrédito B - juros de 3,05% a.a. mais a variação do CDI (subcrédito A) e juros de 3,05% a.a. mais a variação da TJLP (subcrédito B) e amortização em 168 meses a partir de março de 2016; b) Subcrédito C destinado à realização de investimentos sociais no âmbito da comunidade no montante total de R\$382.000 - corrigidos somente pela TJLP e amortização em 168 meses a partir de março de 2016; e Dos subcréditos acima, foram liberadas R\$67.982 em 2015. As liberações dos montantes de cada subcrédito são realizadas periodicamente, conforme a evolução da obra e comprovação das despesas. O cronograma dos empréstimos e financiamentos com vencimento após doze meses do exercício (não circulante) é assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
2016			111.033	125.576
2017	133.140		97.412	111.956
2018	123.233		87.982	102.526
2019	119.670		74.331	88.780
2020	102.916		73.890	87.453
2021	65.985		5.669	19.231
2022	17.666		-	14.761
2023	16.013		-	-
	578.623		450.317	550.283

15 - Débitos Tributários

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Obrigações tributárias (i)				
ISS	1.085	1.280	1.113	1.114
IRRF sobre Folha	635	590	637	596
Impostos retidos	443	436	644	614
COFINS	3.137	4.307	3.243	4.404
PIS	698	934	712	955
Outros	1.713	1.724	2.530	1.968
	7.711	9.271	8.879	9.651
Parcelamentos de impostos (ii)				
IPTU	-	3.212	-	3.212
Refis IV (ii)				
COFINS/PIS/IRPJ	3.407	3.573	3.407	3.573
Foro e taxa de ocupação	572	165	572	165
	3.979	6.950	3.979	6.950
Circulante	8.112	12.185	9.280	12.565
Não Circulante	3.578	4.036	3.578	4.036
	11.690	16.221	12.858	16.601

(i) As Sociedades adotam como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado então apurado segundo esse regime, utilizado na determinação do lucro tributável. O Imposto de renda e a Contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis, da controladora e suas controladas, foram apurados de acordo com os critérios da nota explicativa 2.2.7. (ii) O saldo a pagar do parcelamento Refis IV é corrigido mensalmente pela variação da taxa SELIC e não há bens dados em garantia para o referido parcelamento. A Companhia optou em pagar seus débitos de PIS, COFINS e IRRF no prazo máximo de até 180 meses. Em 2011, a Companhia formalizou a consolidação de débitos tributários que foram alvo de adesão ao Programa de Parcelamento Especial, chamado de "REFIS IV" e abateu valores devidos de multas, juros e encargos devidos pelo atraso no pagamento dos tributos objetos do parcelamento e, principalmente, da liquidação do saldo remanescente dessas penalidades com a utilização de créditos decorrentes de prejuízo fiscal e de base de cálculo negativa da Contribuição social sobre o lucro - CSLL.

16 - Salários e Encargos Sociais

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Provisões	11.000	6.692	11.836	6.722
Encargos	2.876	4.469	2.895	4.513
	13.876	11.161	14.731	11.235

17 - Adiantamentos de Clientes: Em 31 de dezembro de 2014 a conta era composta basicamente por adiantamento de 10% do valor do contrato entre o Consórcio Construtor Parque Rio e a Concessionária Rio Mais S.A. na razão da nossa participação naquela investida (33,3%). **18 - Capital Social:** (a) O capital social da Companhia, subscrito e integralizado, em 31 de dezembro de 2015 e 2014 era representado por 51.166 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal. Das ações ordinárias, 1.280 ações estão divididas em duas classes distintas, a saber: 640 ações são da classe "A" e 640 ações da classe "B". (b) A Companhia apresenta o cálculo do resultado por ação básico, calculado através da divisão do Lucro/Prejuízo do exercício, atribuído aos detentores de ações da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício. Pelo estatuto é assegurado aos acionistas a distribuição de dividendos mínimos de 6% sobre o lucro líquido ajustado.

19 - Receita Operacional Líquida

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Receita de venda de imóveis	32.976	170.382	50.891	199.974
Receita de serviços prestados (i)	186.733	156.249	187.319	159.269
Locação de imóveis e outras receitas (ii)	38.413	31.139	61.782	33.099
Receita operacional bruta	258.122	357.770	299.992	392.342
Deduções da receita bruta	(67.920)	(64.801)	(81.746)	(72.689)
Receita operacional líquida	190.202	292.969	218.246	319.653

(i) Refere-se à prestação de serviços do Consórcio Construtor onde a Carvalho Hosken reconhece 33,30% da prestação de serviços executados pela construção do projeto olímpico Rio 2016. (ii) Em abril de 2015, o Hotel Hilton iniciou suas operações, suas receitas apuradas no período, no montante de R\$21.209, estão registradas nesta rubrica. **20 - Custos das Vendas e Serviços:** A rubrica de Custo das vendas é composta do valor de custo contábil das unidades vendidas, baixadas de estoque e lançadas no resultado integralmente e, em consonância com o registro da receita de vendas de unidades imobiliárias, no ato da celebração do contrato de compra e venda e independente do seu fluxo de recebimento. No momento da realização de instrumentos de incorporação ou quaisquer atos que denotam a intenção de execução de empreendimento imobiliário em determinada área, os terrenos são baixados do ativo não circulante e contabilizados no estoque, divididos pela fração ideal do terreno nas unidades que serão futuramente comercializadas. Os lançamentos dos empreendimentos imobiliários efetuados pela Companhia encontravam-se em terrenos reavaliados em 2010, em conformidade com a Lei nº. 11.638/07 e demais normas e/ou pronunciamentos sobre a reavaliação de imóveis destinados à renda, conforme explicado na nota 10 deste relatório. Tais áreas contabilizadas a valor justo de comercialização, ao serem lançadas para resultado geram um efeito econômico de baixa lucratividade. No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 a margem total representou 53 % da receita operacional líquida (42% em 2014). **21 - Despesas Gerais e Administrativas:** Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Serviço de terceiros	39.550	49.006	38.089	49.607
Salários e encargos sociais	52.518	50.700	57.225	52.416
Indenizações judiciais	5.099	7.372	5.099	7.372
Informática	3.241	3.892	3.890	4.083
Material aplicado	3.314	4.597	4.176	5.010
Manutenção e conservação	2.479	1.824	4.344	1.844
Concessionárias	1.703	1.360	5.844	1.426
Veículos	1.211	783	1.390	783
Cartórios e legais	656	565	659	567
Consórcio construtor	2.554	2.899	2.554	2.899
Gastos com Aluguéis	1.226	224	1.640	224
Outras	7.766	6.245	13.448	6.331
	121.317	129.467	138.358	132.562
Despesas gerais e administrativas	103.236	115.337	119.102	118.416
Despesas com infraestrutura (i)	18.081	14.130	19.256	14.146
	121.317	129.467	138.358	132.562

(i) A Companhia vem anualmente efetuando revisões orçamentárias em face de renegociações e novos aditivos de contratos com parceiros e subempreiteiros, de serviços que não estavam em conformidade com os controles de qualidade e, por fim, a escassez e alta dos valores com mão de obra, insumos e locação de equipamentos. No entanto, o "core business" da Companhia consiste em operações de permuta, onde há a troca de terrenos por unidades imobiliárias de empreendimentos em construção, sendo nossa responsabilidade a realização das obras de infraestrutura (urbanização) em áreas de domínio público. Segundo Consultores Jurídicos Externos, estes desembolsos não se destinam à aquisição de bens que integram o ativo e, consequentemente, não seriam contemplados dentre aqueles compreendidos no custo dos imóveis vendidos. Sendo assim, a administração da Companhia contabilizou os gastos desta natureza como despesa. **22 - Despesas Condominiais e Imobiliárias:** Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Condomínios	11.556	11.730	12.335	12.217
Taxas Municipais, Estaduais e Federais	12.889	7.186	13.708	7.190
Serviço prestado	1.008	1.041	1.044	1.208
Material aplicado	624	430	684	433
Manutenção e conservação	1.440	376	1.909	380
Conservação e limpeza	26	45	26	45
Outras despesas imóveis	1.910	304	1.605	304
Água, luz, gás e telefone	213	158	217	158
	29.666	21.270	31.528	21.935

23 - Despesas Comerciais: Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser

assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Publicidade	7.592	12.278	8.563	12.288
Comissões e corretagens	3.367	5.283	3.609	5.612
Stand de Vendas	709	8.011	709	8.011
Outras	507	231	825	248
Taxa Administração	1.355	1.355	1.355	1.355
	13.530	27.158	15.061	27.514

24 - Resultado Financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Receitas financeiras				
Juros e variação monetária sobre venda de imóveis	44.851	34.310	48.402	38.016
Rendimento de aplicações	10.821	22.523	19.329	26.316
Juros e multas	1.898	1.726	1.975	1.774
Outras	121	74	40	211

	57.691	58.633	69.746	66.317
Despesas financeiras				
Juros e multas	72.562	55.846	80.981	55.959
Encargos financeiros	5.472	5.820	5.477	5.821
IOF	2.240	2.477	2.263	2.493
Bancárias	1.590	207	1.656	221
Variações monetárias passivas	863	1.846	5.375	1.849
Outras	4.612	1.583	4.744	1.624
	<u>87.339</u>	<u>67.779</u>	<u>100.496</u>	<u>67.967</u>
Resultado Financeiro, Líquido	(29.648)	(9.146)	(30.750)	(1.650)

25 - Cobertura de Seguros: A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. Na opinião da administração, todos os ativos e as responsabilidades de valores relevantes e de alto risco estão cobertos por seguros. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria de demonstrações financeiras e, conseqüentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes. **26 - Instrumentos Financeiros:** Os valores contábeis referentes aos instrumentos financeiros registrados no balanço, tais como, disponibilidades (caixa e bancos), aplicações financeiras, adquirentes de imóveis, financiamentos etc., se aproximam, substancialmente de seus correspondentes valores de mercado e foram contratados em condições normais de mercado. Durante os exercícios de 2015 e 2014 a Companhia e suas controladas não aplicaram em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco em caráter especulativo.

ANDERSON VIANA DA SILVA - CRC - RJ 098455/O - 1

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Acionistas e Administradores da Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções Rio de Janeiro – RJ: Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações de resultados, dos resultados abrangentes, 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 (“IFRSs”) 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 tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Opinião:** Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções em 31 de dezembro de 2015, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individual e consolidado para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB. **Outros assuntos: Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior:** Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, apresentados para fins de comparação, foram por nós auditados e nosso relatório, datado de 26 de março de 2015, continha o seguinte parágrafo de ênfase: as demonstrações financeiras (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, que trata do reconhecimento da receita desse setor. Tal ênfase não mais se justifica em 31 de dezembro de 2015. Rio de Janeiro, 04 de março de 2016.



CRC-RJ-2026-O

Mário Vieira Lopes
Contador - CRC-RJ 60.611/OJosé Carlos de Almeida Martins
Contador - CRC-RJ 036.737-0



**CARVALHO
HOSKEN S/A**

carvalhohosken.com.br