

# DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2018



ILHA PURA - BARRA DA TIJUCA - RIO DE JANEIRO

## **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

O ano de 2018 foi marcado pelas incertezas político-econômicas trazidas durante a corrida eleitoral, cuja decisão das urnas revelou a opção por uma economia mais liberal, com a defesa da aprovação das reformas estruturais e políticas necessárias ao equilíbrio das contas públicas, bem como, estímulos ao investimento e crescimento econômico do País, constantemente demandados pela população e empresariado.

Em termos de desempenho econômico, o IBGE divulgou o crescimento do produto interno bruto de 1,1%, o resultado foi consequência da evolução positiva do setor de serviços de 1,3%, do setor da indústria de 0,6% e do agronegócio de 0,1%. A construção civil, segmento do setor da indústria, teve uma queda de 2,5% (a 5ª. anual seguida).

No aspecto regional, segundo a FIRJAN, o Estado do Rio de Janeiro apresentou um crescimento de 1,2%, alavancados pelo setor de serviços de 0,9% e da indústria de 1,2%. A construção civil que é um subsetor dessa, apresentou uma redução de 1,6%.

A Carvalho Hosken Engenharia, participante do mercado carioca, sentiu essa continua contração do setor, tanto que apresentou um resultado econômico adverso, entretanto nada que modifique a sua estratégia de desenvolvedora urbanística do macroambiente que atua na Barra da Tijuca, buscando o valor agregado e diferencial competitivo de seus empreendimentos em bairros cuidadosamente planejados com todas as conveniências fundamentais para quem busca qualidade de vida.

A companhia mantém suas expectativas quanto ao ciclo virtuoso da retomada econômica do Estado e consequentemente da cidade do Rio de Janeiro, influenciada pela indústria petrolífera, um dos grandes demandantes de imóveis comerciais e residenciais.

Rio de Janeiro, 08 de maio de 2019

**Carlos Fernando de Carvalho**



**Lopes, Machado**  
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers

Independent Member of

**B K R**  
International

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

**Aos**  
**Acionistas e Administradores da**  
**Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções**  
**Rio de Janeiro – RJ**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os seus aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções, em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatórios (*IFRS*) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | [rj@bkr-lopemachado.com.br](mailto:rj@bkr-lopemachado.com.br)

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | [sp@bkr-lopemachado.com.br](mailto:sp@bkr-lopemachado.com.br)

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | [bh@bkr-lopemachado.com.br](mailto:bh@bkr-lopemachado.com.br)

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | [recife@bkr-lopemachado.com.br](mailto:recife@bkr-lopemachado.com.br)

Macaé - RJ | Tel.: 55 22 2772-6896 - Telefax: 55 22 2272-7455 | [macae@bkr-lopemachado.com.br](mailto:macae@bkr-lopemachado.com.br)

Vitória - ES | Tel.: 55 27 3100-9900 | [es@bkr-lopemachado.com.br](mailto:es@bkr-lopemachado.com.br)

**BKR INTERNATIONAL**

[www.bkr.com](http://www.bkr.com)

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | [bkr@bkr.com](mailto:bkr@bkr.com) | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva





## **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores**

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

## **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas..



## **Responsabilidades dos auditores independentes pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | [rj@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:rj@bkr-lobesmachado.com.br)

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | [sp@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:sp@bkr-lobesmachado.com.br)

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | [bh@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:bh@bkr-lobesmachado.com.br)

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | [recife@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:recife@bkr-lobesmachado.com.br)

Macaé - RJ | Tel.: 55 22 2772-6896 - Telefax: 55 22 2272-7455 | [macae@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:macae@bkr-lobesmachado.com.br)

Vitória - ES | Tel.: 55 27 3100-9900 | [es@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:es@bkr-lobesmachado.com.br)

**BKR INTERNATIONAL**

[www.bkr.com](http://www.bkr.com)

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | [bkr@bkr.com](mailto:bkr@bkr.com) | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva





- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza significativa devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócios do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

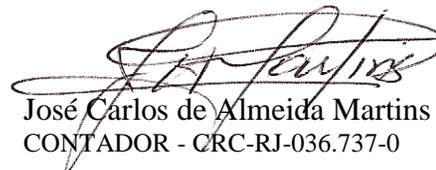
Rio de Janeiro, 08 de maio de 2019.



CRC-RJ-2026/O-5



Mário Vieira Lopes  
CONTADOR - CRC-RJ-060.611/O



José Carlos de Almeida Martins  
CONTADOR - CRC-RJ-036.737-0

**CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES**

**Balancos Patrimoniais**

**Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017**

**(Em milhares de reais)**

	Nota	Controladora		Consolidado			Nota	Controladora		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017			2018	2017		
<b>Ativo</b>						<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	7.349	46.720	53.141	50.721	Fornecedores	14	42.938	41.169	69.019	65.147
Contas a receber	5	120.732	131.374	161.293	158.099	Empréstimos e financiamentos	15	317.995	360.277	499.483	375.206
Estoques	6	390.005	450.250	1.271.567	477.201	Débitos tributários	16	5.736	7.515	12.817	8.084
Impostos a recuperar	7	3.471	2.133	5.782	4.389	Salários e encargos sociais	17	7.297	5.034	11.952	6.177
Adiantamentos a fornecedores e outros	8	18.558	31.596	44.424	53.867	Adiantamentos de clientes		6.257	-	114.784	5
		<u>540.115</u>	<u>662.073</u>	<u>1.536.207</u>	<u>744.277</u>	Partes relacionadas	10	9.900	11.145	9.900	11.145
								<u>390.123</u>	<u>425.140</u>	<u>717.955</u>	<u>465.764</u>
<b>Não Circulante</b>						<b>Não Circulante</b>					
Realizável a longo prazo						Fornecedores	14	14.653	14.653	14.653	14.653
Contas a receber	5	67.982	69.552	83.140	85.409	Empréstimos e financiamentos	15	486.419	444.583	3.104.956	606.064
Estoques	6	544.737	544.737	2.538.303	544.737	Débitos tributários	16	5.736	3.141	9.301	3.141
Depósitos e cauções	8	28.618	30.599	29.740	31.724	Tributos diferidos	9	7.045.846	6.923.636	7.060.803	6.938.062
Tributos diferidos	9	14.572	14.572	14.572	14.572	Partes relacionadas	10	4.282	-	15.217	11.039
Partes relacionadas	10	164.755	165.610	102.553	165.610	Outras contas a pagar	18	17.889	18.102	37.267	18.279
Outros ativos	8	-	-	6.007	-			<u>7.574.825</u>	<u>7.404.115</u>	<u>10.242.197</u>	<u>7.591.238</u>
		<u>820.664</u>	<u>825.070</u>	<u>2.774.315</u>	<u>842.052</u>	<b>Patrimônio líquido</b>					
Investimentos	11	21.570.093	21.326.721	21.292.643	21.163.294	Capital social	19	1.090.826	1.090.826	1.090.826	1.090.826
Imobilizado	12	16.581	17.747	338.974	309.721	Reservas de lucros		346.404	329.823	346.404	329.823
Intangível	13	534	826	1.110	1.510	Ajuste de avaliação patrimonial		13.408.847	13.443.473	13.408.847	13.443.473
		<u>22.407.872</u>	<u>22.170.364</u>	<u>24.407.042</u>	<u>22.316.577</u>	Outros resultados abrangentes		136.962	139.060	136.962	139.060
								<u>14.983.039</u>	<u>15.003.182</u>	<u>14.983.039</u>	<u>15.003.182</u>
						Acionistas não controladores		-	-	58	670
								<u>14.983.039</u>	<u>15.003.182</u>	<u>14.983.097</u>	<u>15.003.852</u>
<b>Total do ativo</b>		<u>22.947.987</u>	<u>22.832.437</u>	<u>25.943.249</u>	<u>23.060.854</u>	<b>Total do passivo</b>		<u>22.947.987</u>	<u>22.832.437</u>	<u>25.943.249</u>	<u>23.060.854</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras





## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Demonstrações de Resultados

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto o prejuízo por ação)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
Receita operacional líquida	20	83.741	78.412	149.821	112.217
Custo das vendas e serviços	21	(58.071)	(17.884)	(165.969)	(38.264)
Lucro (prejuízo) bruto operacional		<u>25.670</u>	<u>60.528</u>	<u>(16.148)</u>	<u>73.953</u>
Receitas (despesas) operacionais					
Gerais e administrativas	22	(84.939)	(109.766)	(107.199)	(125.383)
Condominiais e imobiliárias	23	(28.638)	(27.043)	(44.483)	(28.688)
Comerciais	24	(4.630)	(9.458)	(11.553)	(11.036)
Tributárias		(3.724)	(405)	(4.276)	(1.202)
Depreciações e amortizações		(2.681)	(3.896)	(12.583)	(13.793)
Resultado de equivalência patrimonial	11	(109.696)	(102.639)	(1.976)	(118.100)
Outras receitas (despesas) operacionais		<u>403.527</u>	<u>79.752</u>	<u>448.518</u>	<u>77.548</u>
		<u>169.219</u>	<u>(173.455)</u>	<u>266.448</u>	<u>(220.654)</u>
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		<u>194.889</u>	<u>(112.927)</u>	<u>250.300</u>	<u>(146.701)</u>
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	25	39.748	37.824	50.418	43.137
Despesas financeiras	25	<u>(125.301)</u>	<u>(132.648)</u>	<u>(187.678)</u>	<u>(153.090)</u>
		<u>(85.553)</u>	<u>(94.824)</u>	<u>(137.260)</u>	<u>(109.953)</u>
Resultado antes do Imposto de renda e da Contribuição social		109.336	(207.751)	113.040	(256.654)
Imposto de renda e Contribuição social corrente e diferido	9	<u>(122.210)</u>	<u>65.575</u>	<u>(125.914)</u>	<u>114.466</u>
Prejuízo do exercício		<u>(12.874)</u>	<u>(142.176)</u>	<u>(12.874)</u>	<u>(142.188)</u>
Atribuído aos acionistas da Controladora		-	-	(12.874)	(142.176)
Atribuído aos acionistas não controladores		-	-	-	(12)
Prejuízo por ação do capital social		<u>(251,61)</u>	<u>(2.778,72)</u>	<u>(251,61)</u>	<u>(2.778,72)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras





**CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES**

**Demonstrações de Resultados Abrangentes**

**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017**

**(Em milhares de reais)**

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
Prejuízo do exercício		(12.874)	(142.176)	(12.874)	(142.188)
Outros resultados abrangentes					
Equivalência reflexa Concessionaria Rio Mais	11	2.098	(19.020)	2.098	(19.020)
Equivalência reflexa Shopping Metropolitan Barra	11	-	1.419	-	1.419
Total dos resultados abrangentes do exercício		<u>(10.776)</u>	<u>(159.777)</u>	<u>(10.776)</u>	<u>(159.789)</u>
Prejuízo do exercício:					
Atribuído aos acionistas da Controladora		(10.776)	(159.777)	(10.776)	(159.777)
Atribuído aos acionistas não controladores		-	-	-	(12)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



**CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES**

**Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido**

**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017**

**(Em milhares de reais)**

Nota	Reservas de lucros				Ajuste em decorrência da ICPC 10	Lucros acumulados	Outros resultados abrangentes	Patrimônio líquido Controladora	Acionistas não controladores	Patrimônio líquido Consolidado
	Capital social	Legal	Especial	Total						
Saldos em 31 de Dezembro de 2016	1.090.826	13.765	402.429	416.194	13.510.423	-	121.459	15.138.902	(42)	15.138.860
Dividendos	-	-	(11.145)	(11.145)	-	-	-	(11.145)	-	(11.145)
Equivalência reflexa	-	-	-	-	-	-	17.601	17.601	-	17.601
Avaliação patrimonial	-	-	66.950	66.950	(66.950)	-	-	-	-	-
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(142.176)	-	(142.176)	-	(142.176)
Absorção do prejuízo do exercício com reserva especial	-	-	(142.176)	(142.176)	-	142.176	-	-	-	-
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	712	712
Saldos em 31 de Dezembro de 2017	1.090.826	13.765	316.058	329.823	13.443.473	-	139.060	15.003.182	670	15.003.852
Dividendos	19	-	-	(5.171)	(5.171)	-	-	(5.171)	-	(5.171)
Equivalência reflexa	-	-	-	-	-	-	(2.098)	(2.098)	-	(2.098)
Avaliação patrimonial	-	-	34.626	34.626	(34.626)	-	-	-	-	-
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(12.874)	-	(12.874)	-	(12.874)
Absorção do prejuízo do exercício com reserva especial	-	-	(12.874)	(12.874)	-	12.874	-	-	-	-
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	(612)	(612)
Saldos em 31 de Dezembro de 2018	1.090.826	13.765	332.639	346.404	13.408.847	-	136.962	14.983.039	58	14.983.097

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras





## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do exercício	(12.874)	(142.176)	(12.874)	(142.176)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades:				
Outros resultados abrangentes	(2.098)	17.601	(2.098)	17.601
Depreciações e amortizações	2.681	3.896	12.583	13.793
Resultado de equivalência patrimonial	109.696	102.639	1.976	118.100
Acionistas não controladores	-	-	(612)	712
	<u>97.405</u>	<u>(18.040)</u>	<u>(1.025)</u>	<u>8.030</u>
Variações nos ativos e passivos:				
(Aumento) redução em contas a receber	12.212	30.042	(925)	26.642
(Aumento) redução em estoques	60.245	119.614	(2.787.931)	168.982
(Aumento) redução em impostos a recuperar	(1.338)	8.819	(1.393)	9.697
Redução em adiantamentos a fornecedores e outros	15.019	73.666	5.420	72.543
Aumento (redução) dos tributos diferidos	122.210	(65.575)	122.741	(115.349)
Aumento (redução) em fornecedores	1.769	(942)	3.872	5.321
Aumento em débitos tributários	816	807	10.893	475
Aumento (redução) em salários e encargos sociais	2.263	137	5.775	(59)
Aumento (redução) em adiantamento de clientes	6.257	-	114.779	(273)
Variação em partes relacionadas	5.137	6.250	67.235	(12.650)
Aumento (redução) em outras contas a pagar	(213)	17.205	18.988	17.208
Recursos líquidos gerados (aplicados) nas atividades operacionais	<u>321.782</u>	<u>171.983</u>	<u>(2.441.571)</u>	<u>180.567</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Investimentos	(353.068)	(173.981)	(131.326)	(175.036)
Imobilizado	(1.515)	(3.332)	(41.836)	(5.074)
Intangível	292	565	400	617
Recursos líquidos aplicados nas atividades de investimento	<u>(354.291)</u>	<u>(176.748)</u>	<u>(172.762)</u>	<u>(179.493)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Dividendos propostos	(6.416)	(5.000)	(6.416)	(5.000)
Empréstimos e financiamentos	(446)	1.774	2.623.169	(5.423)
Recursos líquidos gerados (aplicados) nas atividades de financiamento	<u>(6.862)</u>	<u>(3.226)</u>	<u>2.616.753</u>	<u>(10.423)</u>
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>(39.371)</u>	<u>(7.991)</u>	<u>2.420</u>	<u>(9.349)</u>
Demonstração da variação no caixa e equivalentes de caixa:				
No início do exercício	46.720	54.711	50.721	60.070
No fim do exercício	<u>7.349</u>	<u>46.720</u>	<u>53.141</u>	<u>50.721</u>
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>(39.371)</u>	<u>(7.991)</u>	<u>2.420</u>	<u>(9.349)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras





# CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

## Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017

(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 individuais e consolidadas 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 práticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão apresentadas na nota 2.4.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 2.4.1.





. 2 .

## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

#### (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)).

Em 08 de maio de 2019 os acionistas da Companhia autorizaram a conclusão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2018.

### 2.2 - Mudanças nas políticas contábeis de divulgação

As normas e interpretações emitidas, já vigentes ou a vigorar, estão abaixo apresentadas:

<u>IFRS</u>	<u>CPC</u>	<u>Pronunciamento</u>	<u>Data de entrada em vigor</u>
IFRS 15	CPC 47	Receitas de contratos com clientes	A partir de 1/1/2018
IFRS 9	CPC 48	Instrumentos Financeiros	A partir de 1/1/2018
IFRS 16	CPC 06 (R2)	Arrendamentos	A partir de 1/1/2019





. 3 .

## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

#### CPC 47 (IFRS 15)

Em novembro de 2016, o “CPC 47 – Receitas de Contratos com Clientes” (IFRS 15) foi emitido pelo CPC. Este pronunciamento estabelece novos critérios sobre aspectos relacionados à receita, incluindo a identificação de uma obrigação de performance e momento de reconhecimento de receita baseado na transferência do controle de um bem ou serviço. Uma entidade avalia o atendimento de determinados critérios estabelecidos nesse pronunciamento para avaliar se o reconhecimento da receita deve ocorrer em um momento específico ou ao longo do tempo, quando a entidade satisfizer às obrigações de performance. Não foram identificados ajustes significativos na adoção inicial da referida norma a partir de 1º de janeiro de 2018.

#### CPC 48 (IFRS 9)

Aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros e substitui a orientação no IAS 39/CPC 38, que diz respeito à classificação e à mensuração de instrumentos financeiros. As principais alterações que o IFRS 9 traz são: (i) novos critérios de classificação de ativos financeiros; (ii) novo modelo de *impairment* para ativos financeiros, híbrido de perdas esperadas e incorridas (doravante denominado modelo de perdas esperadas), em substituição ao modelo atual de perdas incorridas; e (iii) flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge. Não foram identificados ajustes significativos na adoção inicial da referida norma a partir de 1º de janeiro de 2018.

#### CPC 06 R2 (IFRS 16)

O CPC 06 R2 (IFRS 16) introduz um modelo de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Com relação à natureza das despesas relacionadas com estes contratos, a IFRS 16 substitui a despesa linear de arrendamento operacional com a junção do custo de depreciação dos ativos de direito de uso e da despesa de juros sobre os passivos de arrendamentos. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais. A Sociedade espera que não haverá impacto relevante em suas demonstrações financeiras a partir da adoção inicial, tendo em vista a avaliação inicial realizada.

### 2.3 - Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua (“a moeda funcional”). Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em R\$, que é a moeda funcional da Companhia.





. 4 .

## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

#### 2.4 - Sumário das principais práticas contábeis adotadas na elaboração destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2018 e 2017, juntamente com composição dos saldos das principais rubricas, estão descritas nas notas seguintes.

##### 2.4.1 - 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 requeiram 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 autuarão 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.





## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

- **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.

#### 2.4.2 - 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 (R1), e cujo vencimento seja inferior a 90 dias.

#### 2.4.3 - 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 e 47, alinhando-se ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15) emitido pelo CPC, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

**(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.



. 6 .

## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

- O custo incorrido (inclui-se o gasto com terreno, incorporação, construção e 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.



. 7 .

## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

#### 2.4.4 - 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 contábeis”.

#### 2.4.5 - 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.



. 8 .

## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

#### (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 terrenos 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.

#### 2.4.6 - Despesas comerciais a apropriar

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis incorporados pela Companhia são ativados como pagamentos antecipados, seguindo orientação do OCPC01(R1), 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 2.4.3), 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.

#### 2.4.7 - 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.





. 9 .

## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

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 9.

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 2.4.3. Os tributos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias.

Os efeitos tributários decorrentes da adoção inicial da Lei n°. 11.638/07 e Lei n°. 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.

#### 2.4.8 - Investimentos

Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18 (R2). 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°. 11.638/07 e Lei n°. 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.





## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

#### 2.4.9 - 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 (R1) - 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(R1) e 43(R1).

#### 2.4.10 - 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 (R1) - 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.



## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

#### 2.4.11 - 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.

#### 2.4.12 - 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.

#### 2.4.13 - 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.

#### 2.4.14 - 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.



## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

#### 2.4.15 - Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

São apresentados ao valor de custo ou de realização (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.

#### 2.4.16 - 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.

#### 2.4.17 - 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.

#### 2.4.18 - 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 11. 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.





## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

#### 2.4.19 - 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, lucro 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.

### 3 - Combinação de Negócios

Aquisição da Ilha Pura Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Em 12 de novembro de 2018, foi assinado o Instrumento Particular de Termo de Fechamento ao Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, celebrado em 15 de dezembro de 2017, e Outras Avenças.

Pelo presente Instrumento a Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções concluiu a aquisição de 50% do capital votante da Ilha Pura Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. pertencente a Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. (“Odebrecht Realizações”).

Para a contabilização da combinação de negócios, a Companhia optou por aplicar o método de aquisição previsto no CPC 15 (R1) que estabelece que a adquirente identifique o valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos à data de aquisição. O período de mensuração termina assim que o adquirente obtiver as informações que buscava sobre fatos e circunstâncias existentes na data da aquisição, ou quando o adquirente concluir que mais informações não podem ser obtidas. Contudo, o período de mensuração não pode exceder a um (01) ano da data da aquisição.



. 14 .

## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

A Companhia identificou inicialmente os seguintes ativos adquiridos e passivos assumidos, baseado nos valores contábeis Consolidados da Ilha Pura Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. em 31 de outubro de 2018:

<u>Descrição</u>	<u>Valor</u>
Caixas e Equivalentes de Caixa	69.767
Contas a receber	98.934
Estoque	2.792.527
Adiantamento a fornecedores e outros	29.789
Imobilizado	39.538
Intangível	5
<b>Ativo</b>	<b>3.030.560</b>
Fornecedores e provisão para garantias	46.726
Débitos tributários	1.402
Sálarios e encargos sociais	4.141
Adiantamento de clientes	109.079
Empréstimos e financiamentos	2.609.817
Débitos tributários	3.584
Partes Relacionadas	56.305
Outras contas a Pagar	20.772
<b>Passivo</b>	<b>2.851.826</b>
<b>Ativos e Passivos Líquidos</b>	<b>178.734</b>
<b>Participações anteriores a aquisição</b>	
Carvalho Hosken (50%)	89.367
Odebrecht Realizações (50%)	89.367
Investimento na Ilha Pura	<b>178.734</b>
<b>Valor da Compra vantajosa</b>	<b>89.366</b>

O ganho por compra vantajosa se justifica pelo contexto de mercado e a importância estratégica do empreendimento Ilha Pura.





## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

#### 4 - Caixa e Equivalentes de Caixa

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Caixa e bancos	3.702	5.290	4.179	6.769
Aplicações financeiras	3.647	41.430	48.962	43.952
	<u>7.349</u>	<u>46.720</u>	<u>53.141</u>	<u>50.721</u>

A Companhia concentrou suas aplicações em 2018 nos bancos Caixa Econômica Federal, Bradesco e ABC com remuneração de 83% a 100% do CDI. Não existem limitações para resgates dessas aplicações, exceto aplicações financeiras restritas que em 31 de dezembro de 2018 era de R\$ 36.833 do montante total de R\$ 48.962.

A liberação das aplicações financeiras restritas está condicionada ao cumprimento das cláusulas de eficácia previstas no Quarto Aditivo ao contrato particular de abertura de linha de crédito para construção junto à Caixa Econômica Federal (CAIXA).

#### 5 - Contas a Receber

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Promitentes adquirentes de imóveis (i)	186.641	194.292	298.324	221.678
Serviços prestados do Consórcio e Hotelaria (ii)	7.653	7.715	10.374	10.308
Locação de imóveis	5.628	10.127	9.286	23.065
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (iii)	(11.208)	(11.208)	(73.550)	(11.543)
	<u>188.714</u>	<u>200.926</u>	<u>244.433</u>	<u>243.508</u>
Circulante	120.732	131.374	161.293	158.099
Não circulante	67.982	69.552	83.140	85.409
	<u>188.714</u>	<u>200.926</u>	<u>244.433</u>	<u>243.508</u>

- (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), Ajuste POC (Contrato de Construção) e 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.



. 16 .

## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

(iii) A provisão para créditos de liquidação duvidosa e Provisão para distrato, foram constituídas 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	
	2018	2017	2018	2017
2019	-	17.430	-	20.400
2020	15.728	13.679	18.335	15.880
2021	10.826	10.202	13.078	12.258
Após 2021	41.428	28.241	51.727	36.871
	<u>67.982</u>	<u>69.552</u>	<u>83.140</u>	<u>85.409</u>

### 6 - Estoques

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Imóveis em construção	767.349	787.879	2.666.365	787.879
Imóveis concluídos	167.393	207.108	1.134.746	232.190
Terrenos a comercializar	-	-	1.514	1.514
Outros	-	-	7.245	355
	<u>934.742</u>	<u>994.987</u>	<u>3.809.870</u>	<u>1.021.938</u>
Circulante	390.005	450.250	1.271.567	477.201
Não circulante	544.737	544.737	2.538.303	544.737
	<u>934.742</u>	<u>994.987</u>	<u>3.809.870</u>	<u>1.021.938</u>

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.

Em 2017, a administração, junto com seus auditores, revisitou o CPC 28, e passou a classificar as unidades mantidas para locação na rubrica de propriedades para a investimento. Os montantes referentes a estas unidades foram de R\$109.292 (2018) e R\$142.807 (2017).





## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

#### 7 - Impostos a Recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Imposto de renda retido na fonte	1.467	642	3.654	2.566
COFINS	912	912	922	922
Impostos sobre notas fiscais	827	362	827	567
PIS	180	180	182	182
ISS	85	37	197	152
	<u>3.471</u>	<u>2.133</u>	<u>5.782</u>	<u>4.389</u>

#### 8 - Adiantamentos a Fornecedores e Outros

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Depósitos judiciais	28.068	29.129	29.190	30.254
Adiantamento a fornecedores (i)	6.575	6.034	10.540	6.034
Despesas antecipadas	900	951	1.157	2.695
Outras contas a receber	11.633	26.081	39.284	46.608
	<u>47.176</u>	<u>62.195</u>	<u>80.171</u>	<u>85.591</u>
Circulante	18.558	31.596	44.424	53.867
Não circulante	28.618	30.599	35.747	31.724
	<u>47.176</u>	<u>62.195</u>	<u>80.171</u>	<u>85.591</u>

- (i) Referem-se a adiantamentos concedidos a fornecedores, parceiros e outros, por aquisição de materiais e prestação de serviços a executar;



## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

#### 9 - 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 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).

Em 2018, a administração revisou a posição dos impostos diferidos passivos e efetuou a correção dos saldos, gerando uma despesa (em 2017, receita) apresentada na demonstração do resultado do exercício na rubrica de “imposto de renda e contribuição social corrente e diferido” de R\$122.210 (R\$65.575) e R\$ 122.741 (R\$115.349), respectivamente, controladora e consolidado.



## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

#### 10 - Partes Relacionadas

	2018		2017	
	Ativo		Ativo	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.	99.277	99.277	91.276	91.276
Ilha Pura Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	22.058	-	71.635	71.635
Carvalho Hosken Hotelaria Ltda	28.324	-	-	-
CH Barra Consultoria Imobiliária Ltda.	697	-	-	-
Metalúrgica AGT S.A.	3.270	3.270	2.697	2.697
Rio 2 Shopping Ltda.	641	-	-	-
Village São Carlos Imobiliária	2.370	-	-	-
CH01 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	527	-	-	-
Shopping Metropolitan Barra S.A.	2	2	2	2
Outras 20 empresas	7.589	4	-	-
	<u>164.755</u>	<u>102.553</u>	<u>165.610</u>	<u>165.610</u>

	2018		2017	
	Passivo		Passivo	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Dividendos propostos	9.900	9.900	11.145	11.145
CH01 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	10.935	-	11.039
Acionistas	4.282	4.282	-	-
	<u>14.182</u>	<u>25.117</u>	<u>11.145</u>	<u>22.184</u>

- (i) A Companhia efetuou empréstimos de mútuo para a investida Ilha Pura Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. durante o exercício de 2018. Foram feitas liberações mensais, de maio a outubro, no montante total de R\$12.140. Os valores são corrigidos pela variação de 135% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. Em novembro de 2018 a Companhia capitalizou R\$63.924 de mútuos na Ilha Pura.

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.

**CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES****Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas****11 - Investimentos**

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Propriedades para investimento (i)	20.982.777	20.667.203	21.128.393	20.827.433
Participação em controladas (ii)	520.661	592.854	96.317	267.934
Outros investimentos	66.655	66.664	67.933	67.927
	<u>21.570.093</u>	<u>21.326.721</u>	<u>21.292.643</u>	<u>21.163.294</u>

(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, 2015 e 2018 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)	2018		2017	
			Investimento	Equivalência	Investimento	Equivalência
CH01 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	15.643	8.091	1.180	7.438	1.793
CH03 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,97%	97.193	74.973	(2.814)	84.108	25.245
CH04 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,97%	124.757	44.999	(696)	64.196	21.722
CH05 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	41.105	8.843	(145)	10.448	2.713
CH07 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	17.960	2.390	-	2.390	(8)
CH Barra Administração de Imóveis Ltda	97,00%	9.471	7.192	277	4.892	(304)
Carvalho Hosken Hotelaria Ltda.	99,99%	90.795	90.795	(30.736)	121.536	(35.248)
CH25 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,00%	1.244	1.244	-	1.244	-
Village São Carlos Imobiliária Ltda.	99,96%	1.000	205	152	(5.654)	962
Rio 2 Shopping Ltda.	99,99%	35.692	30.140	(1.878)	33.462	(879)
Shopping Metropolitano Barra S.A.	20,00%	503.535	119.130	(6.599)	129.529	26.333
Ilha Pura Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	155.303	155.303	15.413	75.965	(36.795)
Concessionária Rio Mais S.A.	33,30%	(913.484)	(65.624)	(74.704)	11.177	(100.825)
Lagoa da Barra Incorp. e Construções S.A.	33,30%	122.266	40.713	(8.365)	49.078	(6.606)
Empório Jardim Shoppings Centers S.A.	20,00%	10.468	2.094	(88)	2.181	159
Outras	97,00%	1	899	2	895	1
CH Barra Consultoria Imobiliária Ltda.	96,90%	(726)	(726)	(695)	(31)	(902)
		<u>312.223</u>	<u>520.661</u>	<u>(109.696)</u>	<u>592.854</u>	<u>(102.639)</u>

Abaixo demonstramos as principais movimentações ocorridas no patrimônio líquido das investidas durante o exercício de 2018:

- i) Redução de capital no Shopping Metropolitano Barra no montante de R\$ 29.186;
- ii) Integralização de mútuos na Ilha Pura no valor de R\$ 127.848 dos acionistas Carvalho Hosken e Odebrecht Realizações.



**CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES**

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**

**12 - Imobilizado**

Controladora Descrição	Tx. Anual de Deprec.	Saldo em 31/12/2017	Adições	Baixas	Saldo em 31/12/2018
Edificações	4%	22.954	-	-	22.954
Máquinas e equipamentos	10%	1.309	10	-	1.319
Móveis e utensílios	10%	4.938	50	-	4.988
Instalações	10%	1.180	-	-	1.180
Veículos	20%	24.615	220	(1.334)	23.501
Equipamentos de informática	20%	2.379	-	-	2.379
Imobilizado em andamento	-	2.815	-	-	2.815
		<u>60.190</u>	<u>280</u>	<u>(1.334)</u>	<u>59.136</u>
<b>Depreciação Acumulada:</b>					
Edificações		(10.251)	(813)	-	(11.064)
Máquinas e equipamentos		(928)	(87)	-	(1.015)
Móveis e utensílios		(3.775)	(240)	-	(4.015)
Instalações		(1.148)	(7)	-	(1.155)
Veículos		(24.131)	(226)	1.334	(23.023)
Equipamentos de informática		(2.210)	(73)	-	(2.283)
		<u>(42.443)</u>	<u>(1.446)</u>	<u>1.334</u>	<u>(42.555)</u>
Imobilizado líquido		<u>17.747</u>	<u>(1.166)</u>	<u>-</u>	<u>16.581</u>



## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Consolidado Descrição	Tx. Anual de Deprec.	Saldo em 31/12/2017	Adições	Baixas	Saldo em 31/12/2018
Edificações	2% e 4%	294.781	23.499	-	318.280
Máquinas e equipamentos	10%	1.316	4.740	-	6.056
Móveis e utensílios	10%	32.913	4.614	-	37.527
Instalações	10%	1.179	-	-	1.179
Veículos	20%	24.615	220	(1.334)	23.501
Equipamentos de informática	20%	23.112	1.768	-	24.880
Estande de vendas	5%	-	24.451	-	24.451
Terreno	-	905	-	-	905
Imobilizado em andamento	-	2.817	-	-	2.817
		<u>381.638</u>	<u>59.292</u>	<u>(1.334)</u>	<u>439.596</u>
<b>Depreciação Acumulada:</b>					
Edificações		(27.912)	(13.503)	-	(41.415)
Máquinas e equipamentos		(929)	(3.429)	-	(4.358)
Móveis e utensílios		(10.790)	(4.048)	-	(14.838)
Instalações		(1.148)	(7)	-	(1.155)
Veículos		(24.131)	(227)	1.334	(23.024)
Equipamentos de informática		(7.007)	(3.700)	-	(10.707)
Estande de vendas		-	(5.125)	-	(5.125)
		<u>(71.917)</u>	<u>(30.039)</u>	<u>1.334</u>	<u>(100.622)</u>
Imobilizado líquido		<u>309.721</u>	<u>29.253</u>	<u>-</u>	<u>338.974</u>

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 edificações, máquinas, móveis e utensílios e computadores, está a valor justo e se aproximam dos valores registrados contabilmente.

Os gastos com a construção dos estandes de venda são classificados como imobilizado quando a sua utilização for superior a 12 meses, e depreciados de acordo com sua vida útil, que pode variar de acordo com cada empreendimento. A Ilha Pura 01 pretende realizar lançamentos no bairro por pelo menos 20 anos e utilizará a estrutura do atual estande de vendas em todos os lançamentos do período.



## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

#### 13 - Intangível

	Amortização anual	Controladora		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
Licenças de softwares	20%	1.878	1.878	2.858	2.758
Amortização acumulada		(1.344)	(1.052)	(1.748)	(1.248)
Intangível líquido		534	826	1.110	1.510

#### 14 - Fornecedores

Os títulos emitidos por fornecedores estão registrados pelo seu valor nominal, acrescidos, quando aplicável, de encargos financeiros incorridos. Os valores registrados no passivo 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.

#### 15 - Empréstimos e Financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Debêntures (i)	384.566	324.737	384.566	324.737
Capital de giro (ii)	355.068	419.765	355.068	419.765
Financiamento para construções (iii)	2.795	4.425	2.634.555	4.425
Adiantamento de terceiros (iv)	57.991	55.797	57.991	55.797
Financiamento BNDES (v)	-	-	168.264	176.410
Outros	3.994	136	3.995	136
Total de empréstimos	804.414	804.860	3.604.439	981.270
Circulante	317.995	360.277	499.483	375.206
Não circulante	486.419	444.583	3.104.956	606.064
	804.414	804.860	3.604.439	981.270



## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

(i) Debêntures

(i.1) As debêntures são simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, 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 S.A. Inicialmente, as debêntures tiveram carência de 2 anos e seu pagamento realizado em 10 parcelas semestrais iguais e consecutivas a partir de 06 de março de 2016, totalizando 7 anos da data da emissão (06/09/2013). Em outubro de 2018 as debêntures foram reestruturadas e passaram a ter novo fluxo de pagamento com início em março de 2019 e término em setembro de 2022 (8 parcelas semestrais).

<u>Emissão</u>	<u>Valor unitário</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Remuneração</u>	<u>Principal</u>	<u>Pagamento</u>	<u>Encargos</u>	<u>Total</u>
1 <sup>a</sup>	100.000	06/09/2022	CDI + juros 3,05%	300.000	94.317	7.288	212.971

(i.2) As debêntures são simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, 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 têm 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 da data da emissão (30/10/2015).

<u>Emissão</u>	<u>Valor unitário</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Remuneração</u>	<u>Principal</u>	<u>Pagamento</u>	<u>Encargos</u>	<u>Total</u>
2 <sup>a</sup>	100.000	30/10/2022	CDI + juros 2,94%	110.000	23.697	5.288	91.591

(i.3) As debêntures são simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, 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 BBTG Pactual O seu pagamento será realizado em 8 parcelas semestrais iguais e consecutivas a partir de 24 de outubro de 2018.

<u>Emissão</u>	<u>Valor unitário</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Remuneração</u>	<u>Principal</u>	<u>Pagamento</u>	<u>Encargos</u>	<u>Total</u>
3 <sup>a</sup>	1.000	24/04/2022	CDI + juros 5,50%	100.000	23.261	3.265	80.004



## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

- (ii) Empréstimos obtidos junto a vários bancos e sujeitos a juros pré-fixados mais a variação do CDI, com parcelas mensais até abril de 2022. Parte dos empréstimos tem como garantia terrenos e unidades imobiliárias;
- (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;

Em 29 de abril de 2014, a Ilha Pura 01 em conjunto com seus acionistas, Comitê Organizador dos Jogos Olímpicos Rio 2016 e a Caixa Econômica Federal assinaram um contrato de financiamento para construção de sete condomínios. O valor total do financiamento é de R\$2.330.000 com o objetivo de financiar 100% dos custos da produção e, despesas de comercialização e legalização. Este financiamento é objeto de sete contratos de financiamento específicos, sendo um para cada condomínio.

Em 25 de outubro de 2018 foi assinado o quarto aditivo ao contrato particular de abertura de linha de crédito para construção do empreendimento imobiliário Ilha Pura. A dívida será integralmente amortizada e liquidada, em cada contrato específico de cada condomínio, até 29 de junho de 2026 e eventuais saldos residuais vencem em 30 de junho de 2026. A devedora fará o pagamento da dívida mensalmente. Ficam estabelecidas metas acumuladas de pagamento da dívida para aplicação de benefício de redução da taxa de juros.

- (iv) Fornecido por parceiros 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 contratuais:

- 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. Durante o exercício findo de 2016, a operação do Hotel obteve a certificação Procel de eficiência energética, com isso os juros foram reduzidos para 2,28% a.a.. Em 2017, a construção do Hotel foi certificada no sistema de Gestão da Sustentabilidade para Meios de Hospedagem, e os juros dos subcréditos A e B foram reduzidos para 1,88% a.a. e a amortização será em 186 meses (taxa e amortização que vigoram atualmente).



## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

- 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.

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 – corrigidos somente pela TJLP e amortização em 168 meses a partir de março de 2016;

Todos estes créditos foram liberados e tomados pela Companhia.

As liberações dos montantes de cada subcrédito foram 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	
	2018	2017	2018	2017
2019	-	221.184	-	235.546
2020	182.037	149.686	415.650	164.201
2021	188.002	45.934	517.899	60.449
2022	116.380	27.779	491.469	42.294
2023	-	-	432.255	13.672
2024	-	-	407.538	89.902
2025 em diante	-	-	840.145	-
	<u>486.419</u>	<u>444.583</u>	<u>3.104.956</u>	<u>606.064</u>



## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

#### 16 - Débitos Tributários

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Obrigações tributárias (i)				
COFINS	2.314	4.112	2.416	4.230
PIS	651	651	673	674
Regime especial de tributação	-	-	5.497	-
IRRF sobre Folha	433	33	518	33
Impostos retidos	150	550	3.702	634
ISS	4	6	15	40
Outros	1.716	1.697	2.359	2.007
	<u>5.268</u>	<u>7.049</u>	<u>15.180</u>	<u>7.618</u>
Parcelamentos de impostos (ii)				
Refis IV (ii)				
Foro e taxa de ocupação	491	491	1.221	491
COFINS/PIS/IRPJ	2.752	3.116	2.756	3.116
Refis PERT (iii)	2.961	-	2.961	-
	<u>6.204</u>	<u>3.607</u>	<u>6.938</u>	<u>3.607</u>
Total dos débitos tributários	<u>11.472</u>	<u>10.656</u>	<u>22.118</u>	<u>11.225</u>
Circulante	5.736	7.515	12.817	8.084
Não circulante	5.736	3.141	9.301	3.141
	<u>11.472</u>	<u>10.656</u>	<u>22.118</u>	<u>11.225</u>

- (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 2.4.7.

- (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.



## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

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 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.

- (iii) O saldo a pagar do parcelamento Refis PERT 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 previdenciários no prazo máximo de até 145 meses.

Em agosto de 2018, a Companhia formalizou a consolidação de débitos previdenciários que foram alvo de adesão ao Programa de Parcelamento Especial, chamado de “REFIS PERT” e abateu valores de multas, juros e encargos devidos pelo atraso no pagamento dos tributos objetos do parcelamento.

#### 17 - Salários e Encargos Sociais

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Provisões	4.979	5.018	8.020	6.159
Encargos	2.318	16	3.932	18
	<u>7.297</u>	<u>5.034</u>	<u>11.952</u>	<u>6.177</u>

#### 18 - Outras Contas a Pagar

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Provisões para contingências	17.732	17.732	27.659	17.732
Provisão para garantia (i)	-	-	9.411	-
Outras contas a pagar	157	370	197	547
	<u>17.889</u>	<u>18.102</u>	<u>37.267</u>	<u>18.279</u>

- (i) Refere-se a garantia para seus clientes na venda de seus imóveis na empresa Ilha Pura. Essas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por exercícios que variam até cinco (05) anos após a conclusão da obra.



## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

#### 19 - Capital Social

- (a) O capital social da Companhia, subscrito e integralizado, em 31 de dezembro de 2018 e 2017 era representado por 51.166 ações.
- (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.

#### 20 - Receita Operacional Líquida

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receita de venda de imóveis	110.483	102.932	149.307	114.094
Locação de imóveis e outras receitas (i)	16.362	29.553	48.458	61.751
Receita de serviços prestados (ii)	240	36	874	617
Receita bruta de vendas e serviços	127.085	132.521	198.639	176.462
Dedução das vendas e serviços	(43.344)	(54.109)	(48.818)	(64.245)
Receita operacional líquida	83.741	78.412	149.821	112.217

- (i) Em abril de 2015, o Hotel Hilton iniciou suas operações, suas receitas apuradas no exercício, no montante de R\$28.419 (R\$28.659 em 2017), estão registradas nesta rubrica.
- (ii) Refere-se à prestação de serviços do Consorcio Construtor onde a Carvalho Hosken reconhece 33,30% da prestação de serviços executados pela construção do projeto olímpico Rio 2016.

#### 21 - 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.





## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

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.

#### 22 - Despesas Gerais e Administrativas

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Salários e encargos sociais	40.855	43.006	47.185	47.491
Serviço de terceiros	23.517	25.694	25.208	26.318
Provisões para contingência	-	17.207	2.601	17.207
Manutenção e conservação	1.861	2.091	5.704	4.963
Material aplicado	647	1.556	674	1.660
Informática	4.094	4.765	4.971	5.419
Cartórios e legais	2.129	1.004	2.129	1.008
Concessionárias	1.461	1.311	2.082	1.464
Veículos	1.599	1.756	1.697	2.030
Gastos com aluguéis	914	1.021	914	1.235
Consortio construtor	2	9	2	9
Indenizações judiciais	1.181	991	1.181	991
Outras	6.679	9.355	12.851	15.588
	<u>84.939</u>	<u>109.766</u>	<u>107.199</u>	<u>125.383</u>
Despesas gerais e administrativas	73.723	95.562	94.952	108.959
Despesas com infraestrutura (i)	11.216	14.204	12.247	16.424
	<u>84.939</u>	<u>109.766</u>	<u>107.199</u>	<u>125.383</u>



## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

- (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, conseqüentemente, não seriam contemplados dentre aqueles compreendidos no custo dos imóveis vendidos. Sendo assim, a administração da Companhia contabilizou os gastos desta natureza como despesa.

### 23 - Despesas Condominiais e Imobiliárias

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Condomínios	14.607	14.229	15.869	15.590
Taxas municipais, estaduais e federais	11.570	10.605	11.735	10.776
Outras despesas com imóveis (i)	1.869	1.710	16.267	1.804
Serviço prestado	190	117	190	110
Conservação e limpeza	143	39	149	46
Material aplicado	156	109	158	112
Água, luz, gás e telefone	29	137	38	149
Manutenção e conservação	74	97	77	101
	<u>28.638</u>	<u>27.043</u>	<u>44.483</u>	<u>28.688</u>

- (i) A Ilha Pura, a partir de abril de 2018, vem retirando habite-se parciais das suas unidades e entrega das chaves aos adquirentes finais.



## CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

#### 24 - Despesas Comerciais

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Publicidade	1.135	1.130	2.334	2.032
Taxa de administração	1.099	1.814	1.284	2.051
Comissões e corretagens	2.282	6.443	3.063	6.875
Estande de vendas	-	-	4.328	-
Outras	114	71	544	78
	<u>4.630</u>	<u>9.458</u>	<u>11.553</u>	<u>11.036</u>

#### 25 - Resultado Financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
<b>Receitas financeiras</b>				
Varição monetária ativa	13.871	18.458	13.871	18.458
Juros sobre venda de imóveis	21.833	11.442	25.548	13.355
Rendimento de aplicações	2.633	6.214	5.177	9.741
Juros e multas	1.395	1.223	5.775	1.376
Outras	16	487	47	207
	<u>39.748</u>	<u>37.824</u>	<u>50.418</u>	<u>43.137</u>
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros e multas	(101.263)	(117.560)	(137.477)	(130.109)
Encargos financeiros	(4.154)	(5.100)	(4.154)	(5.100)
IOF	(2.694)	(1.968)	(2.746)	(1.877)
Bancárias	(541)	(179)	(578)	(245)
Variações monetárias passivas	(98)	(55)	(6.537)	(7.138)
Outras	(16.551)	(7.786)	(36.186)	(8.621)
	<u>(125.301)</u>	<u>(132.648)</u>	<u>(187.678)</u>	<u>(153.090)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(85.553)</u>	<u>(94.824)</u>	<u>(137.260)</u>	<u>(109.953)</u>



## **CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES**

### **Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**

#### **26 - 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.

#### **27 - 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 2018 e 2017 a Companhia e suas controladas não aplicaram em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco em caráter especulativo.

#### **28 - Eventos Subsequentes**

A Companhia avaliou os acontecimentos entre a data base da presente Demonstrações Financeiras e a data de divulgação das mesmas e não encontrou eventos subsequentes a serem divulgados nas linhas gerais das normas contábeis pertinentes ao assunto.

