DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2017

PENÍNSULA - BARRA DA TIJUCA - RIO DE JANEIRO

CARVALHO HOSKEN S/A

carvalhohosken.com.br

Lopes, Machado
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers

Independent Member of
BKR International

CARVALHO HOSKEN S.A.
ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

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-lopesmachado.com.br

Filiais e Empresas Ligadas
São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | sp@bkr-lopesmachado.com.br
Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | evarella@ibs.edu.br
Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | recife@bkr-lopesmachado.com.br
Macaé - RJ | Tel.: 55 22 2772-6896 - Telefax: 55 22 2272-7455 | macae@bkr-lopesmachado.com.br
Vitória - ES | Tel.: 55 27 3100-9900 | es@bkr-lopesmachado.com.br

BKR INTERNATIONAL
www.bkr.com
Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | bkr@bkr.com | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva

26 anos

Lopes, Machado
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers

Independent Member of
BKR International

CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Em 31 de Dezembro de 2017 e 2016

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Balanços Patrimoniais

Demonstrações de Resultados

Demonstrações de Resultados Abrangentes

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstrações dos Fluxos de Caixa – Método Indireto

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

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-lopesmachado.com.br

Filiais e Empresas Ligadas
São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | sp@bkr-lopesmachado.com.br
Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | evarella@ibs.edu.br
Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | recife@bkr-lopesmachado.com.br
Macaé - RJ | Tel.: 55 22 2772-6896 - Telefax: 55 22 2272-7455 | macae@bkr-lopesmachado.com.br
Vitória - ES | Tel.: 55 27 3100-9900 | es@bkr-lopesmachado.com.br

BKR INTERNATIONAL
www.bkr.com
Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | bkr@bkr.com | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva

26 anos

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2017 apresentou um crescimento do produto interno bruto de 1%, porém não o suficiente para recuperar as perdas sofridas com a crise de 2015 e 2016 que apresentaram, respectivamente, um recuo de 3,5%. Esse resultado foi consequência da evolução positiva do agronegócio de 13% e do setor de serviços de 0,3%, ancorado pela estagnação do setor da indústria.

A construção civil; segmento do setor da indústria; ainda não se recuperou dos efeitos da retração dos 2 anos anteriores, visto que pesou negativamente na economia por dois aspectos: encolheu 5% em relação ao ano anterior e ajudou na queda de 1,8% do volume de investimento na economia, já que representa 52,2% do mesmo.

No âmbito do mercado imobiliário nacional e estadual, os indicadores setoriais apresentaram um crescimento do programa social federal de moradia e uma involução dos segmentos de média e alta renda.

O Estado do Rio de Janeiro em que pese os importantes investimentos antes da atual crise econômica, incentivados principalmente pelos eventos esportivos e pela indústria do petróleo, vem sofrendo mais intensamente com os problemas financeiros, sociais e mercadológicos ao longo dos últimos 3 (três) anos, que vem sendo agravado também pela situação da segurança pública.

No caso da Carvalho Hosken Engenharia, esses fatores foram sentidos na operação, incentivando-nos a um programa de reavaliação dos custos e a monetização de oportunidades não operacionais para fazer face aos desafios desta crise financeira sem precedentes.

Apesar do resultado econômico não ter sido favorável, a companhia manteve-se firme na manutenção da estratégia de desenvolver nosso “landbank” na Barra da Tijuca, região da cidade que tem nos últimos 50 anos se mostrado o vetor natural de crescimento da oferta de moradia, em razão da convergência de belezas naturais que agradam o carioca (lagoas, montanhas, e praias), com bairros planejados que visam viver com qualidade; ou seja: prover segurança, lazer, conforto, praticidade, cultura e respeito ao meio ambiente num único local; apoiada num qualificado plano diretor urbanístico da região e com vasta infraestrutura de serviços para seu desenvolvimento.

Vislumbramos para um futuro próximo uma melhora no cenário econômico carioca, devido aos novos incentivos para indústria do petróleo, bem como ao turismo que consolidou sua vocação na Barra da Tijuca, com sua atual capacidade de absorver grandes eventos. Reverberando num impacto positivo na comercialização dos estoques de alto padrão nos bairros planejados pela companhia.

Por fim, estamos esperançosos que a atual condução econômica do país permaneça em prol do mercado, prestigiando o cenário de juros baixos e inflação controlada, bem como a política nacional esteja direcionada as reformas estruturais necessárias.

Rio de janeiro, 23 de março de 2018

Carlos Fernando de Carvalho

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 2017 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 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 2017, 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.

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 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 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.

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.

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.

- 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, 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 consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, 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, 23 de março de 2018.

Lopes, Machado
Auditors, Consultants & Business Advisers
Independent Member of BKR International

CRC-RJ-2026-O/5

Mário Vieira Lopes
CONTADOR - CRC-RJ-60.611/O

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

CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

Balanços Patrimoniais

Em 31 de Dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado				Controladora		Consolidado	
	Nota	2017	2016	2017	2016		Nota	2017	2016	2017	2016
Ativo						**Passivo**					
Circulante						**Circulante**					
Caixa e equivalentes de caixa	3	46.720	54.711	50.721	60.070	Fornecedores	13	41.169	42.111	65.147	59.826
Contas a receber	4	131.374	149.685	158.099	172.891	Empréstimos e financiamentos	14	360.277	157.400	375.206	168.894
Estoques	5	994.987	1.114.601	1.021.938	1.190.920	Débitos tributários	15	7.515	6.565	8.084	7.466
Impostos a recuperar	6	2.133	10.952	4.389	14.086	Salários e encargos sociais	16	5.034	4.897	6.177	6.236
Adiantamentos a fornecedores e outros	7	31.596	105.774	53.867	126.914	Adiantamentos de clientes		-	-	5	278
		1.206.810	1.435.723	1.289.014	1.564.881	Partes relacionadas	9	11.145	5.000	11.145	5.000
								425.140	215.973	465.764	247.700
Não Circulante						**Não Circulante**					
Realizável a longo prazo						Fornecedores	13	14.653	14.653	14.653	14.653
Contas a receber	4	69.552	81.283	85.409	97.260	Empréstimos e financiamentos	14	444.583	645.686	606.064	817.799
Adiantamentos a fornecedores e outros	7	30.599	30.087	31.724	31.221	Débitos tributários	15	3.141	3.284	3.141	3.284
Tributos diferidos	8	14.572	14.572	14.572	14.572	Tributos diferidos	8	6.923.636	6.989.211	6.938.062	7.053.411
Partes relacionadas	9	165.610	175.196	165.610	152.866	Partes relacionadas	9	-	3.336	11.039	10.945
		280.333	301.138	297.315	295.919	Outras contas a pagar	17	18.102	897	18.279	1.073
								7.404.115	7.657.067	7.591.238	7.901.165
Investimentos	10	21.326.721	21.255.379	21.163.294	21.106.358						
Imobilizado	11	17.747	18.311	309.721	318.440	**Patrimônio líquido**					
Intangível	12	826	1.391	1.510	2.127	Capital social	18	1.090.826	1.090.826	1.090.826	1.090.826
		21.625.627	21.576.219	21.771.840	21.722.844	Reservas de lucros		329.823	416.194	329.823	416.194
						Ajuste de avaliação patrimonial		13.443.473	13.510.423	13.443.473	13.510.423
						Outros resultados abrangentes		139.060	121.459	139.060	121.459
								15.003.182	15.138.902	15.003.182	15.138.902
						Acionistas não controladores			-	670	(42)
								15.003.182	15.138.902	15.003.852	15.138.860
Total do ativo		22.832.437	23.011.942	23.060.854	23.287.725	**Total do passivo**		22.832.437	23.011.942	23.060.854	23.287.725

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 2017 e 2016

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

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2017	2016	2017	2016
Receita operacional líquida	19	78.412	27.227	112.217	81.968
Custo das vendas e serviços	20	(17.884)	(10.434)	(38.264)	(36.059)
Lucro bruto operacional		60.528	16.793	73.953	45.909
Receitas (despesas) operacionais					
Gerais e administrativas	21	(109.766)	(118.498)	(125.383)	(138.983)
Condominiais e imobiliárias	22	(27.043)	(22.393)	(28.688)	(25.082)
Comerciais	23	(9.458)	(9.247)	(11.036)	(11.756)
Tributárias		(405)	(797)	(1.202)	(1.539)
Depreciações e amortizações		(3.896)	(5.199)	(13.793)	(15.074)
Resultado de equivalencia patrimonial		(102.639)	(88.316)	(118.100)	(67.983)
Outras receitas (despesas) operacionais		79.752	119.702	77.548	118.948
		(173.455)	(124.748)	(220.654)	(141.469)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(112.927)	(107.955)	(146.701)	(95.560)
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	24	37.824	49.771	43.137	60.681
Despesas financeiras	24	(132.648)	(134.711)	(153.090)	(156.971)
		(94.824)	(84.940)	(109.953)	(96.290)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(207.751)	(192.895)	(256.654)	(191.850)
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	8	65.575	-	114.466	(1.082)
Prejuízo do exercício		(142.176)	(192.895)	(142.188)	(192.932)
Atribuído aos acionistas da Controladora		-	-	(142.176)	(192.895)
Atribuído aos acionistas não controladores		-	-	(12)	(37)
Prejuízo por ação do capital social		(2.778,72)	(3.769,98)	(2.778,72)	(3.769,98)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Independent Member of BKR International

CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

Demonstrações de Resultados Abrangentes

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2017	2016	2017	2016
Prejuízo do exercício		(142.176)	(192.895)	(142.188)	(192.932)
Outros resultados abrangentes					
Equivalência reflexa Shopping Metropolitano Barra	10	1.419	-	1.419	-
Equivalência reflexa Concessionária Rio Mais	10	(19.020)	-	(19.020)	-
Total dos resultados abrangentes do exercício		(159.777)	(192.895)	(159.789)	(192.932)
Prejuízo do exercício:					
Atribuído aos acionistas da Controladora		(159.777)	(192.895)	(159.777)	(192.895)
Atribuído aos acionistas não controladores		-	-	(12)	(37)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Independent Member of BKR International

CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

			Reservas de lucros								
	Nota	Capital social	Legal	Especial	Total	Ajuste em decorrência da ICPC 10	Lucros acumulados	Outros resultados abrangentes	Patrimônio líquido Controladora	Acionistas não controladores	Patrimônio líquido Consolidado
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
Dividendos	18	-	-	(5.000)	(5.000)	-	-	-	(5.000)	-	(5.000)
Avaliação patrimonial		-	-	(4.677)	(4.677)	4.677	-	-	-	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	(192.895)	-	(192.895)	-	(192.895)
Absorção do prejuízo do exercício com reserva especial		-	-	(192.895)	(192.895)	-	192.895	-	-	-	-
Participação de acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	(37)	(37)
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	18	-	-	(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

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 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do exercício	(142.176)	(192.895)	(142.176)	(192.895)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades:				
Outros resultados abrangentes	17.601	-	17.601	-
Depreciações e amortizações	3.896	5.199	13.793	15.074
Resultado de equivalência patrimonial	102.639	88.316	118.100	67.983
Acionistas não controladores		-	712	(37)
	(18.040)	(99.380)	8.030	(109.875)
Variações nos ativos e passivos:				
Redução em contas a receber	30.042	66.043	26.642	70.630
(Aumento) redução em estoques	119.614	(9.767)	168.982	(2.929)
Redução em impostos a recuperar	8.819	961	9.697	54
(Aumento) redução em adiantamentos a fornecedores e outros	73.666	(91.695)	72.543	(108.711)
Redução dos tributos diferidos	(65.575)	(1.789)	(115.349)	(3.088)
Aumento (redução) em fornecedores	(942)	(7.731)	5.321	(13.348)
Aumento (redução) em débitos tributários	807	(1.841)	475	(2.108)
Aumento (redução) em salários e encargos sociais	137	(8.979)	(59)	(8.495)
Redução em adiantamento de clientes	-	-	(273)	-
Variação em partes relacionadas	6.250	(19.689)	(12.650)	(3.120)
Aumento (redução) em outras contas a pagar	17.205	(1)	17.208	(4)
Recursos líquidos gerados (aplicados) nas atividades operacionais	171.983	(173.868)	180.567	(180.994)
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Investimentos	(173.981)	(13.479)	(175.036)	(64.140)
Imobilizado	(3.332)	(821)	(5.074)	(3.571)
Intangível	565	(636)	617	(1.131)
Recursos líquidos aplicados nas atividades de investimento	(176.748)	(14.936)	(179.493)	(68.842)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Dividendos propostos	(5.000)	2.000	(5.000)	2.000
Empréstimos e financiamentos	1.774	83.923	(5.423)	88.532
Recursos líquidos gerados (aplicados) nas atividades de financiamento	(3.226)	85.923	(10.423)	90.532
Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquido	(7.991)	(102.881)	(9.349)	(159.304)
Demonstração da variação no caixa e equivalentes de caixa:				
No início do exercício	54.711	157.592	60.070	219.374
No fim do exercício	46.720	54.711	50.721	60.070
Redução de caixa e equivalentes de caixa	(7.991)	(102.881)	(9.349)	(159.304)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Independent Member of BKR International

CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Em 31 de Dezembro de 2017 e 2016

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

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 2.4.1.

Independent Member of BKR International

(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 23 de março de 2018 os acionistas da Companhia autorizaram a conclusão das demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2017.

2.2 - Mudanças nas políticas contábeis de divulgação

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2018 e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras. A Companhia não planeja adotar estas normas de forma antecipada.

- *IFRS 9 (CPC 48)* - "Instrumentos Financeiros": aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. A Administração realizou uma avaliação preliminar do potencial impacto da adoção da *IFRS 9* com base em sua posição em 31 de dezembro de 2017 e concluiu que não haverá impactos significativos. A Administração também avaliou o novo modelo de *impairment* para ativos financeiros e chegou à mesma conclusão de que não haverá impactos significativos.

- *IFRS 15 (CPC 47)* - "Receita de Contratos com Clientes": essa nova norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando ela é reconhecida. Ela entra em vigor em 1º de janeiro de 2018 e substitui a *IAS 11* (CPC 17) - "Contratos de Construção", *IAS 18* (CPC 30) - "Receitas" e correspondentes interpretações. A Administração analisou as suas operações com base no modelo de cinco etapas definido por esta nova norma, quais sejam: identificação do contrato com o cliente, identificação das obrigações de desempenho, determinação do preço da transação, alocação do preço da transação e reconhecimento da receita. Com base nesta análise, a Administração concluiu que não haverá impactos significativos para as demonstrações financeiras da Sociedade.

- *IFRS 16 - "Arrendamento":* A norma requer que as Empresas tragam a maioria dos seus arrendamentos para o balanço patrimonial, reconhecendo novos ativos e passivos. Ela entra em vigor em 1º de janeiro de 2019 e substitui *a IAS 17*- "Arrendamento mercantil" e interpretações. A norma estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes de um contrato, ou seja, os clientes (arrendatários) e os fornecedores (arrendadores). A nova norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2019. A Companhia está avaliando os efeitos da norma nas demonstrações financeiras e suas divulgações.

2.3 - Moeda funcional e de apresentação

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

2.4 - 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 2017 e 2016, 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.

- **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, 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°. 1.266 e n°. 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 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.

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.

Independent Member of BKR International

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 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, 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.

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 2.4.3. 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.

Independent Member of BKR International

2.4.8 - 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°. 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.

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 - 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.

2.4.10 - Intangível

Determinados ativos intangíveis já reconhecidos antes da adoção inicial da Lei n°. 11.638/07 e Lei n°. 11.941/09, que atendem os requisitos específicos do Pronunciamento Técnico CPC 04 - Ativo Intangível, aprovado pela Deliberação CVM n°. 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.

2.4.11 - 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.

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 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.

2.4.19 - 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.

CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

3 - Caixa e Equivalentes de Caixa

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Caixa e bancos	5.290	3.680	6.769	5.525
Aplicações financeiras	41.430	51.031	43.952	54.545
	46.720	54.711	50.721	60.070

A Companhia concentrou suas aplicações em 2017 nos bancos Credit Suisse, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Mercantil do Brasil e ABC com remuneração de 83% a 100% do CDI. Não existem limitações para resgates dessas aplicações, exceto aplicações restritas.

4 - Contas a Receber

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Promitentes adquirentes de imóveis (i)	194.292	216.025	221.678	246.907
Serviços prestados do Consórcio e Hotelaria (ii)	7.715	16.412	10.308	19.174
Locação de imóveis	10.127	9.739	23.065	15.542
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (iii)	(11.208)	(11.208)	(11.543)	(11.472)
	200.926	230.968	243.508	270.151
Circulante	131.374	149.685	158.099	172.891
Não circulante	69.552	81.283	85.409	97.260
	200.926	230.968	243.508	270.151

(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.

Independent Member of BKR International

O cronograma da carteira de recebíveis registrado no ativo não circulante está assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
2018	-	20.937	-	23.750
2019	17.430	17.098	20.400	19.667
2020	13.679	12.592	15.880	14.475
Após 2020	38.443	30.656	49.129	39.368
	69.552	81.283	85.409	97.260

5 - Estoques

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Imóveis em construção	787.879	874.133	787.879	881.468
Imóveis concluídos	207.108	240.468	232.190	307.469
Terrenos a comercializar	-	-	1.514	1.514
Outros	-	-	355	469
	994.987	1.114.601	1.021.938	1.190.920

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$142.807 (2017) e R$141.765 (2016).

6 - Impostos a Recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Imposto de renda retido na fonte	642	9.192	2.566	12.027
COFINS	912	912	922	922
Impostos sobre notas fiscais	362	598	567	803
PIS	180	180	182	182
ISS	37	70	152	152
	2.133	10.952	4.389	14.086

7 - Adiantamentos a Fornecedores e Outros

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Venda da participação no Barra Shopping (ii)	-	50.000	-	50.000
Venda de propriedade para investimento (iii)	-	30.690	-	30.690
Depósitos judiciais	29.129	29.758	30.254	30.892
Adiantamento a fornecedores (i)	6.034	12.893	6.034	16.154
Despesas antecipadas	951	554	2.695	734
Outros contas a receber	26.081	11.966	46.608	29.665
	62.195	135.861	85.591	158.135
Circulante	31.596	105.774	53.867	126.914
Não circulante	30.599	30.087	31.724	31.221
	62.195	135.861	85.591	158.135

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

(ii) Em 09 de novembro de 2016, a Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções vendeu a fração ideal de terreno correspondente a 4,5% da Área Bruta Locável do Barra Shopping pelo valor total de R$143.877. O valor de R$93.877 foi recebido no exercício de 2016. O saldo remanescente foi integralmente quitado em janeiro de 2017;

Independent Member of BKR International

(iii) A Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções possui Propriedades para Investimento em seu ativo, conforme mencionado na nota 10. Em 26 de dezembro de 2016, um de seus ativos foi vendido pelo montante de R$31.000. O saldo foi integralmente quitado durante o exercício de 2017.

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 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 2017, a administração revisou a posição dos impostos diferidos passivos e efetuou a correção dos saldos, gerando uma receita apresentada na demonstração do resultado do exercício na rubrica de imposto de renda e contribuição social diferidos de R$65.575 e R$115.349, respectivamente, controladora e consolidado.

9 - Partes Relacionadas

	2017		2016	
	Ativo		Ativo	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A. (ii)	91.276	91.276	95.613	95.613
Ilha Pura Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	71.635	71.635	54.137	54.137
CH Barra Consultoria Imobiliária Ltda.	-	-	3.042	-
Metarlugica AGT S.A.	2.697	2.697	2.298	2.298
Rio 2 Shopping Ltda.	-	-	1.882	-
CH01 - Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	-	1.854	-
Shopping Metropolitano Barra S.A.	2	2	818	818
Outras 20 empresas	-	-	15.552	-
	165.610	165.610	175.196	152.866

	2017		2016	
	Passivo		Passivo	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Dividendos propostos	11.145	11.145	5.000	5.000
Village São Carlos Imobiliária Ltda.	-	-	3.336	-
CH01 - Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	-	11.039	-	10.945
	11.145	22.184	8.336	15.945

(i) A Companhia efetuou empréstimos de mútuo para a investida Ilha Pura Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. durante o exercício de 2017. Foram feitas liberações mensais, a partir de agosto, no montante total de R$10.738. Os valores são corrigidos pela variação de 135% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

(ii) Durante o exercício de 2017, não houve a liberação de novos empréstimos de mútuo para a investida Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A. 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. Os acionistas deliberaram por sua capitalização durante o exercício de 2017.

Independent Member of BKR International

10 - Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Propriedades para investimento (i)	20.667.203	20.563.410	20.827.433	20.686.485
Participação em controladas (ii)	592.854	625.292	267.934	351.922
Outros investimentos	66.664	66.677	67.927	67.951
	21.326.721	21.255.379	21.163.294	21.106.358

(i) A Companhia, em conformidade com a Lei nº. 11.638/07, com o Comitê de Pronunciamentos Contábeis em seu pronunciamento técnico sob o n°. 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

			2017		2016	
Controlada	Participação (%)	Patrimônio Líquido / (Passivo a descoberto)	Investimento	Equivalência	Investimento	Equivalência
CH01 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	14.463	7.438	1.793	2.904	2.236
CH03 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,97%	100.005	84.108	25.245	63.889	702
CH04 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,97%	125.467	64.196	21.722	53.104	3.627
CH05 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	41.250	10.448	2.713	8.659	1.400
CH07 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	17.960	2.390	(8)	2.135	96
CH Barra Administração de Imóveis Ltda	97,00%	9.478	4.892	(304)	(2.497)	(3)
Carvalho Hosken Hotelaria Ltda.	99,99%	121.531	121.536	(35.248)	115.159	(27.098)
CH25 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,00%	1.244	1.244	-	1.180	-
Village São Carlos Imobiliária Ltda.	99,96%	790.295	(5.654)	962	(115)	(122)
Rio 2 Shopping Ltda.	99,99%	37.570	33.462	(879)	31.786	52
Shopping Metropolitano Barra S.A.	20,00%	517.726	129.529	26.333	103.799	(1.989)
Ilha Pura Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%	151.931	75.965	(36.795)	112.761	(7.353)
Concessionária Rio Mais S.A.	33,30%	(680.899)	11.177	(100.825)	92.984	(52.636)
Lagoa da Barra Incorp. e Construções S.A.	33,30%	147.385	49.078	(6.606)	40.353	(6.171)
Empório Jardim Shoppings Centers S.A.	20,00%	10.916	2.181	159	2.022	172
Outras	97,00%	1	895	1	(13)	(6)
CH Barra Consultoria Imobiliária Ltda.	96,90%	(31)	(31)	(902)	(2.818)	(1.223)
			592.854	(102.639)	625.292	(88.316)

Independent Member of BKR International

Abaixo demonstramos as principais movimentações ocorridas no patrimônio líquido das investidas durante o exercício de 2017:

Integralizações de capital pelos acionistas nos seus respectivos percentuais de participação:

i) Shopping Metropolitano Barra no montante de R$ 51.028, sendo R$4.077 integralização de AFAC por ambos os sócios e R$46.951, onde a Carvalho Engenharia optou pela não capitalização da sua parte, e seu percentual de participação foi reduzido de 22,31% para 20,00%;

ii) Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A. no montante de R$ 15.331.

iii) As demais empresas do grupo capitalizaram seus AFACs durante o exercício de 2017.

Os impactos na Demonstração do Resultado Abrangente tiveram contrapartida nos investimentos no Shopping Metropolitano Barra e na Concessionária Rio Mais, e foram referentes a redução da participação no Shopping Metropolitano Barra (conforme item "i" acima) e reflexo do registro da avaliação de instrumentos financeiros na Concessionária Rio Mais.

11 - Imobilizado

Controladora Descrição	Tx.Anual de Deprec.	Saldo em 31/12/2016	Adições	Baixas	Transferências	Saldo em 31/12/2017
Edificações	2%	22.455	499	-	-	22.954
Máquinas e equipamentos	10%	1.268	41	-	-	1.309
Móveis e utensílios	10%	4.655	236	(36)	83	4.938
Instalações	10%	1.164	16	-	-	1.180
Veículos	20%	24.167	1.091	(643)	-	24.615
Equipamentos de informática	20%	2.215	164	-	-	2.379
Imobilizado em andamento	-	2.898	-	-	(83)	2.815
		58.822	2.047	(679)	-	60.190
Depreciação Acumulada:						
Edificações		(9.438)	(813)	-	-	(10.251)
Máquinas e equipamentos		(841)	(87)	-	-	(928)
Móveis e utensílios		(3.558)	(246)	29	-	(3.775)
Instalações		(1.136)	(12)	-	-	(1.148)
Veículos		(23.456)	(1.314)	639	-	(24.131)
Equipamentos de informática		(2.082)	(128)	-	-	(2.210)
		(40.511)	(2.600)	668	-	(42.443)
Imobilizado líquido		18.311	(553)	(11)	-	17.747

Independent Member of BKR International

Consolidado Descrição	Tx.Anual de Deprec.	Saldo em 31/12/2016	Adições	Baixas	Transferências	Saldo em 31/12/2017
Edificações	2% e 4%	290.496	499	-	3.786	294.781
Máquinas e equipamentos	10%	1.268	48	-	-	1.316
Móveis e utensílios	10%	32.905	528	(36)	(484)	32.913
Instalações	10%	1.164	15			1.179
Veículos	20%	24.167	1.090	(642)		24.615
Equipamentos de informática	20%	22.818	294	-	-	23.112
Terreno		905	-	-	-	905
Imobilizado em andamento	-	6.119	-	-	(3.302)	2.817
		379.842	2.474	(678)	-	381.638
Depreciação Acumulada:						
Edificações		(21.733)	(6.179)	-	-	(27.912)
Máquinas e equipamentos		(841)	(88)	-	-	(929)
Móveis e utensílios		(9.309)	(1.521)	40	-	(10.790)
Instalações		(1.136)	(12)	-	-	(1.148)
Veículos		(23.456)	(1.314)	639	-	(24.131)
Equipamentos de informática		(4.927)	(2.080)	-	-	(7.007)
		(61.402)	(11.194)	679	-	(71.917)
Imobilizado líquido		318.440	(8.720)	1	-	309.721

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.

12 - Intangível

	Amortização anual	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016
Licenças de softwares	20%	1.878	2.086	2.758	2.906
Amortização acumulada		(1.052)	(695)	(1.248)	(779)
Intangível líquido		826	1.391	1.510	2.127

Independent Member of BKR International

13 - 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.

14 - Empréstimos e Financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Capital de giro (ii)	419.765	379.815	419.765	379.815
Debêntures (i)	324.737	364.450	324.737	364.450
Adiantamento de terceiros (iv)	55.797	52.398	55.797	52.398
Financiamento para construções (iii)	4.425	6.095	4.425	6.095
Finen BNDES (v)	-	-	176.410	183.607
Outros	136	328	136	328
Total de empréstimos com terceiros	804.860	803.086	981.270	986.693
Circulante	360.277	157.400	375.206	168.894
Não circulante	444.583	645.686	606.064	817.799
	804.860	803.086	981.270	986.693

(i) Debentures

(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. 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 da data da emissão (06/09/2013).

Emissão	Valor unitário	Vencimento	Remuneração	Principal	Pagamento	Encargos	Total
1ª	100.000	06/09/2020	CDI + juros 1,95%	300.000	93.000	5.959	212.959

Independent Member of BKR International

(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 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 da data da emissão (30/10/2015).

Emissão	Valor unitário	Vencimento	Remuneração	Principal	Encargos	Total
2ª	100.000	30/10/2022	CDI + juros 2,94%	110.000	1.778	111.778

(ii) Empréstimos obtidos junto a vários bancos e sujeitos a juros pré-fixados mais a variação do CDI, com parcelas mensais até janeiro de 2022. 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 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:

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).

Independent Member of BKR International

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	
	2017	2016	2017	2016
2018	-	199.235	-	213.565
2019	221.184	199.422	235.546	213.752
2020	149.686	138.324	164.201	152.653
2021	45.934	68.745	60.449	83.075
2022	27.779	21.025	42.294	35.354
2023	-	18.829	13.672	33.159
2024 em diante	-	106	89.902	86.241
	444.583	645.686	606.064	817.799

Independent Member of BKR International

15 - Débitos Tributários

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Obrigações tributárias (i)				
COFINS	4.112	2.768	4.230	2.797
PIS	651	630	674	632
IRRF sobre Folha	33	605	33	606
Impostos retidos	550	240	634	542
ISS	6	31	40	31
Outros	1.697	1.696	2.007	2.263
	7.049	5.970	7.618	6.871
Parcelamentos de impostos (ii)				
Refis IV (ii)				
Foro e taxa de ocupação	491	514	491	514
COFINS/PIS/IRPJ	3.116	3.365	3.116	3.365
	3.607	3.879	3.607	3.879
Circulante	7.515	6.565	8.084	7.466
Não circulante	3.141	3.284	3.141	3.284
	10.656	9.849	11.225	10.750

(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.

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.

Independent Member of BKR International

16 - Salários e Encargos Sociais

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Provisões	5.018	4.741	6.159	6.078
Encargos	16	156	18	158
	5.034	4.897	6.177	6.236

17 - Outras Contas a Pagar

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Provisões para contingências	17.732	525	17.732	525
Outras contas a pagar	370	372	547	548
	18.102	897	18.279	1.073

Em 2017, a Companhia revisou a posição das contingências e registrou aquelas consideradas prováveis de perda. O impacto na demonstração do resultado do exercício está demonstrado na nota explicativa 21.

18 - Capital Social

(a) O capital social da Companhia, subscrito e integralizado, em 31 de dezembro de 2017 e 2016 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.

Independent Member of BKR International

19 - Receita Operacional Líquida

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Locação de imóveis e outras receitas (ii)	29.553	42.909	61.751	93.199
Receita de venda de imóveis	102.932	17.321	114.094	32.639
Receita de serviços prestados (i)	36	5.662	617	6.133
Receita bruta de vendas e serviços	132.521	65.892	176.462	131.971
Dedução das vendas e serviços	(54.109)	(38.665)	(64.245)	(50.003)
Receita operacional líquida	78.412	27.227	112.217	81.968

(i) 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.

(ii) Em abril de 2015, o Hotel Hilton iniciou suas operações, suas receitas apuradas no exercício, no montante de R$28.659 (R$47.196 em 2016), 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 2017 a margem total representou 64% da receita operacional líquida (62% em 2016).

Independent Member of BKR International

21 - Despesas Gerais e Administrativas

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Salários e encargos sociais	43.006	52.972	47.491	67.594
Serviço de terceiros	25.694	36.834	26.318	40.167
Provisões para contingência	17.207	-	17.207	-
Manutenção e conservação	2.091	3.562	4.963	3.675
Material aplicado	1.556	3.533	1.660	3.788
Informática	4.765	2.860	5.419	3.416
Cartórios e legais	1.004	2.632	1.008	2.666
Concessionárias	1.311	2.539	1.464	2.732
Veículos	1.756	1.963	2.030	2.116
Gastos com aluguéis	1.021	1.834	1.235	2.244
Consorcio construtor	9	986	9	986
Indenizações judiciais	991	71	991	71
Outras	9.355	8.712	15.588	9.528
	109.766	118.498	125.383	138.983
Despesas gerais e administrativas	95.562	97.281	108.959	115.437
Despesas com infraestrutura (i)	14.204	21.217	16.424	23.546
	109.766	118.498	125.383	138.983

(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.

Independent Member of BKR International

22 - Despesas Condominiais e Imobiliárias

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Condomínios	14.229	13.117	15.590	14.336
Taxas municipais, estaduais e federais	10.605	6.648	10.776	6.994
Outras despesas com imóveis	1.710	1.817	1.804	1.904
Serviço prestado	117	330	110	353
Conservação e limpeza	39	160	46	212
Material aplicado	109	146	112	182
Água, luz, gás e telefone	137	88	149	115
Manutenção e conservação	97	87	101	986
	27.043	22.393	28.688	25.082

23 - Despesas Comerciais

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Publicidade	1.130	5.362	2.032	6.819
Taxa de administração	1.814	2.896	2.051	3.686
Comissões e corretagens	6.443	936	6.875	1.178
Outras	71	53	78	73
	9.458	9.247	11.036	11.756

Independent Member of BKR International

24 - Resultado Financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Receitas financeiras				
Variação monetária ativa	18.458	26.808	18.458	29.261
Juros sobre venda de imóveis	11.442	15.100	13.355	17.190
Rendimento de aplicações	6.214	6.647	9.741	12.580
Juros e multas	1.223	902	1.376	991
Outras	487	314	207	659
	37.824	49.771	43.137	60.681
Despesas financeiras				
Juros e multas	(117.560)	(119.807)	(130.109)	(132.144)
Encargos financeiros	(5.100)	(7.400)	(5.100)	(7.467)
IOF	(1.968)	(4.780)	(1.877)	(5.074)
Bancárias	(179)	(1.072)	(245)	(1.162)
Variações monetárias passivas	(55)	(228)	(7.138)	(9.400)
Outras	(7.786)	(1.424)	(8.621)	(1.724)
	(132.648)	(134.711)	(153.090)	(156.971)
Resultado financeiro líquido	(94.824)	(84.940)	(109.953)	(96.290)

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, consequentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes.

Independent Member of BKR International

CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

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 2017 e 2016 a Companhia e suas controladas não aplicaram em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco em caráter especulativo.

27 - Eventos Subsequentes

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

Independent Member of BKR International

CARVALHO HOSKEN S/A

carvalhohosken.com.br