

# DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2014



Centro Metropolitano - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro

**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

Mensagem do Presidente: Mercado Nacional: O ano de 2014 foi marcado por diversos fatores: menor número de dias úteis devido à copa do mundo, a instabilidade política com casos de corrupção e a necessidade de ajustes econômicos em um cenário de alta da inflação. As combinações desses fatores trouxeram dificuldades para o crescimento do PIB. Os financiamentos de imóveis com recursos da poupança somaram R\$ 112,9 bilhões em 2014 – uma alta de 3,4% em relação ao ano anterior, quando foram destinados R\$ 109,2 bilhões. Rio de Janeiro: O VGL (Valor Geral de Lançamentos Imobiliários) no município do Rio de Janeiro, foi de R\$ 9,8 bilhões (16,9 mil unidades lançadas), 13% menor que em 2013 (R\$11,2 bilhões). O cenário para o ano de 2015 para o mercado carioca continua satisfatório, sendo impulsionado pelos grandes investimentos em infraestrutura de transporte de massa, segurança, energia e saneamento, que abrangem todas as regiões da cidade, principalmente na Barra da Tijuca. A conclusão deste cronograma é previsto para o ano de 2016, quando se realizará as Olimpíadas e Paralimpíadas no Rio de Janeiro. Carvalho Hosken S.A.: No exercício de 2014, a Carvalho Hosken S.A permaneceu com foco no desenvolvimento imobiliário do Rio de Janeiro, atuando exclusivamente na Barra da Tijuca, investindo na melhoria urbanística da região e em novos projetos imobiliários para seu portfólio de atuação. Considerando que o Rio de Janeiro continua prosseguindo com a preparação da Cidade para as Olimpíadas de 2016 que causarão grande impacto na Barra da Tijuca, principal centro de realização dos eventos Olímpicos. Para esse evento, em parceria com a Odebrecht Realizações Imobiliárias prosseguimos com a construção na Ilha Pura de um conjunto de 7 condomínios com 31 prédios e um total de 3.604 apartamentos que abrigarão os atletas que participarão das Olimpíadas e Paralimpíadas em 2016, empreendimento que teve em sua 1ª fase, 3 condomínios abertos para vendas em Outubro de 2014. A Parceria Pública Privada (“PPP”) da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro com a Carvalho Hosken, Andrade Gutierrez e a Odebrecht que segue construindo a infraestrutura e alguns equipamentos do Parque Olímpico, que após a realização dos jogos destinará parte dos seus ativos para realizações imobiliárias. Na Península, novos produtos residenciais de alto padrão foram lançados, em parceria com empresas que também tem tradição na região reforçando essa tendência mercadológica para esse espaço urbano planejado. No Centro Metropolitano, vislumbrando a tendência de forte crescimento do turismo de luxo na Barra da Tijuca, continua em construção o hotel 5 estrelas, o primeiro administrado pela rede internacional de hotéis Hilton no Rio de Janeiro e de propriedade da Carvalho Hosken. O Shopping Metropolitano, uma parceria com a Cyrela Commercial Properties (CCP), que foi inaugurado em 2013 e já se impõe como um espaço de lazer, entretenimento e compras no principal eixo de desenvolvimento imobiliário da região. O empreendimento Universe Empresarial, parceria com a Cyrela, localizado no Centro Metropolitano foi entregue em Setembro 2014. No Cidade Jardim foi inaugurada a 2ª fase do centro comercial “Empório Jardim” reforçando também nessa região o conceito de bairro planejado, proporcionando comodidade e conveniência para os moradores dos diversos empreendimentos já concluídos e em construção no local. Os lançamentos dos empreendimentos na região seguem o cronograma planejado, permanecendo também com uma velocidade de vendas satisfatória. A consolidação da imobiliária CH Barra, empresa de vendas e locação da Carvalho Hosken, que tem como objetivo a comercialização dos seus produtos imobiliários. 26 de março de 2015.

**Carlos Fernando de Carvalho**

**Balancos Patrimoniais Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013**  
**(Em milhares de reais)**

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	176.525	214.968	218.867	242.605
Adquirentes de imóveis	4	186.078	185.067	208.431	197.428
Imóveis a comercializar	5	1.090.320	1.155.435	1.179.875	1.233.966
Impostos a recuperar	6	11.912	5.963	13.032	6.950
Adiantamentos a fornecedores e outros	7	12.986	13.861	16.867	18.397
		<u>1.477.821</u>	<u>1.575.294</u>	<u>1.637.072</u>	<u>1.699.346</u>
<b>Não Circulante</b>					
<b>Realizável a longo prazo</b>					
Adquirentes de imóveis	4	217.711	236.426	252.493	273.038
Depósitos e cauções		36.123	24.196	36.668	24.580
Tributos diferidos	8	14.572	14.572	14.572	14.573
Partes relacionadas	9	62.571	105.059	16.824	73.354
Investimentos	10	21.046.978	20.818.334	20.846.745	20.747.505
Imobilizado	11	26.157	29.640	313.383	112.763
Intangível	12	610	638	610	638
		<u>21.404.722</u>	<u>21.228.865</u>	<u>21.481.295</u>	<u>21.246.451</u>
<b>Total do ativo</b>		<u>22.882.543</u>	<u>22.804.159</u>	<u>23.118.367</u>	<u>22.945.797</u>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Fornecedores	13	38.419	39.965	84.520	43.647
Empréstimos e financiamentos	14	88.642	65.370	99.563	66.456
Débitos tributários	15	12.185	6.590	12.565	6.604
Salários e encargos sociais	16	11.161	6.524	11.235	6.736
Adiantamentos de clientes	17	23.207	35.221	23.207	35.223
Partes relacionadas	9	1.200	302	1.200	302
		<u>174.814</u>	<u>153.972</u>	<u>232.290</u>	<u>158.968</u>
<b>Não Circulante</b>					
Fornecedores	13	14.653	14.653	14.653	14.653
Empréstimos e financiamentos	14	450.317	372.004	550.283	427.744
Débitos tributários	15	4.036	4.300	4.036	4.300
Tributos diferidos	8	6.959.040	6.982.447	7.027.639	7.054.821
Partes relacionadas	9	-	-	9.550	7.967
Outras contas a pagar		8.109	2.571	8.294	3.076
		<u>7.436.155</u>	<u>7.375.975</u>	<u>7.614.456</u>	<u>7.512.561</u>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	18	1.090.826	1.090.826	1.090.826	1.090.826
Reservas de lucros		580.003	555.250	580.003	555.250
Ajuste de avaliação patrimonial		13.499.302	13.531.758	13.499.302	13.531.758
Outros resultados abrangentes	10	101.443	96.378	101.443	96.378
		<u>15.271.574</u>	<u>15.274.212</u>	<u>15.271.574</u>	<u>15.274.212</u>
Acionistas não controladores		-	-	47	56
		<u>15.271.574</u>	<u>15.274.212</u>	<u>15.271.621</u>	<u>15.274.268</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>22.882.543</u>	<u>22.804.159</u>	<u>23.118.367</u>	<u>22.945.797</u>

**Demonstrações de Resultados Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013**  
**(Em milhares de reais, exceto o lucro líquido por ação)**

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
Receita bruta de vendas		357.770	253.595	392.342	266.128
Deduções das vendas		(64.801)	(22.680)	(72.689)	(23.108)
Receita operacional líquida	19	292.969	230.915	319.653	243.020
Custo das vendas	20	(165.044)	(107.782)	(186.816)	(118.346)
Lucro bruto operacional		127.925	123.133	132.837	124.674
(Despesas) receitas operacionais					
Gerais e administrativas	21	(129.467)	(135.732)	(132.562)	(136.040)
Condominiais e imobiliárias	22	(21.270)	(17.659)	(21.935)	(18.723)
Comerciais	23	(27.158)	(14.104)	(27.514)	(14.553)
Tributárias		(2.034)	(1.403)	(2.062)	(1.423)
Depreciações e amortizações		(6.968)	(6.668)	(7.180)	(6.682)
Resultado de equivalencia patrimonial		52.536	(26.349)	43.546	(33.270)
Outras receitas (despesas) operacionais		(10.519)	14.926	(15.229)	13.639
		(144.880)	(186.989)	(162.936)	(197.052)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(16.955)	(63.856)	(30.099)	(72.378)
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	24	58.633	50.441	66.317	55.879
Despesas financeiras	24	(67.779)	(32.210)	(67.967)	(32.218)
		(9.146)	18.231	(1.650)	23.661
Prejuízo antes do Imposto de renda e da Contribuição social		(26.101)	(45.625)	(31.749)	(48.717)
Imposto de renda e Contribuição social corrente e diferido		19.596	12.268	25.249	15.353
Prejuízo líquido do exercício		(6.505)	(33.357)	(6.500)	(33.364)
Atribuído aos acionistas da Controladora		-	-	(6.505)	(33.357)
Atribuído aos acionistas não controladores		-	-	5	(7)
Prejuízo líquido por ação do capital social		(127.14)	(651.93)	(127.14)	(651.93)

**Demonstrações de Resultados Abrangentes**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 (Em milhares de reais)**

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		(6.505)	(33.357)	(6.500)	(33.364)
Outros resultados abrangentes					
Equivalência reflexa Shopping Metropolitan Barra	10	5.069	96.378	5.069	96.378
Total dos resultados abrangentes do exercício		(1.436)	63.021	(1.431)	63.014
Lucro líquido (prejuízo) do exercício					
Atribuído aos acionistas da Controladora		(1.436)	63.021	(1.436)	63.021
Atribuído aos acionistas não controladores		-	-	5	(7)

**Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Método Indireto**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 (Em milhares de reais)**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(6.505)	(33.357)	(6.505)	(33.357)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades:				
Outros resultados abrangentes	5.066	96.378	5.066	96.378
Depreciações e amortizações	6.968	6.668	7.180	6.682
Resultado de equivalência patrimonial	(52.536)	-	(43.546)	33.270
Acionistas não controladores	-	-	5	(7)
	(47.007)	69.689	(37.800)	102.966
Variações nos ativos e passivos:				
Diminuição (aumento) em adquirentes de imóveis	17.704	(38.315)	9.542	(37.292)
Aumento em imóveis a comercializar	65.115	(841.669)	54.091	(831.169)
Aumento em impostos a recuperar	(5.949)	(2.520)	(6.082)	(2.886)
Aumento em adiantamentos a fornecedores e outros	875	(1.686)	1.531	(6.533)
Aumento em depósitos e cauções	(11.927)	(1.384)	(12.088)	(1.464)
Variação tributos diferidos	(23.407)	(11.174)	(27.182)	(14.727)
Aumento (diminuição) em fornecedores	(1.547)	-	40.872	33.985
Redução em débitos tributários	5.331	(4.105)	5.700	(4.146)
Aumento (diminuição) em salários e encargos sociais	4.637	4.205	4.499	4.364
Aumento (redução) em adiantamento de clientes	(12.014)	33.761	(12.016)	33.762
Variação em partes relacionadas	42.488	(87.762)	58.113	(72.325)
Aumento em outras contas a pagar	5.538	532	5.201	914
Recursos Líquidos aplicados nas atividades operacionais	39.837	(880.428)	84.381	(794.551)
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Investimentos	(177.306)	783.031	(56.892)	781.015
Imobilizado	(3.485)	(4.544)	(207.800)	(79.975)
Intangível	28	(327)	28	(327)
Recursos Líquidos gerados nas atividades de investimento	(180.763)	778.160	(264.664)	700.713
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Dividendos propostos	898	(1.820)	898	(1.820)
Empréstimos e financiamentos	101.585	236.836	155.647	293.661
Recursos Líquidos gerados nas atividades de financiamento	102.483	235.016	156.545	291.841
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa no exercício	(38.443)	186.673	(23.738)	198.003
Demonstração da variação no caixa e equivalentes de caixa:				
No início do exercício	214.968	28.295	242.605	44.602
No fim do exercício	176.525	214.968	218.867	242.605
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa no exercício	(38.443)	186.673	(23.738)	198.003

**Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 (Em milhares de reais)**

	<b>Reservas de lucros</b>					<b>Ajuste em decorrência da ICPC 10</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Outros resultados abrangentes</b>	<b>Patrimônio líquido Controladora</b>	<b>Patrimônio líquido Acionistas não controladores</b>	<b>Patrimônio líquido Consolidado</b>
	<b>Nota</b>	<b>Capital social</b>	<b>Legal</b>	<b>Especial</b>	<b>Total</b>						
Saldos em 01 de Janeiro de 2013		1.090.826	11.355	577.252	588.607	13.531.758	-	-	15.211.191	63	15.211.254
Equivalência reflexa Shopping Metropolitano Barra	10	-	-	-	-	-	-	96.378	96.378	-	96.378
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	(33.357)	-	(33.357)	-	(33.357)
Absorção do prejuízo do exercício com reserva especial		-	-	(33.357)	(33.357)	-	33.357	-	-	-	-
Participação de acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	(7)	(7)
Saldos em 31 de Dezembro de 2013		1.090.826	11.355	543.895	555.250	13.531.758	-	96.378	15.274.212	56	15.274.268
Dividendos	18	-	-	(1.200)	(1.200)	-	-	-	(1.200)	-	(1.200)
Equivalência reflexa Shopping Metropolitano Barra	10	-	-	-	-	-	-	5.069	5.069	-	5.069
Avaliação Patrimonial		-	-	32.456	32.456	(32.456)	-	-	-	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	(6.505)	-	(6.505)	-	(6.505)
Absorção do prejuízo do exercício com reserva especial		-	-	(6.505)	(6.505)	-	6.505	-	-	-	-
Participação de acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	(9)	(9)
Saldos em 31 de Dezembro de 2014		1.090.826	11.355	568.646	580.001	13.499.302	-	101.447	15.271.574	47	15.271.621

**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013  
(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 Contábeis e Principais Práticas Contábeis Adotadas:** **2.1 - Declaração de conformidade:** As demonstrações contábeis da Companhia compreendem: i) As demonstrações contábeis individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis, identificadas como controladora; e ii) As demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis e a norma internacional IAS 1 – *Presentation of Financial Statements* emitida pelo IASB (IFRS), que contempla a orientação técnica OCPC 04 sobre a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às Entidades de incorporação imobiliária no Brasil emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), identificadas como consolidado. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na Legislação societária brasileira e nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo CPC e aprovadas pela CVM e pelo CFC. A partir de 2014, as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas as demonstrações contábeis individuais não diferem do IFRS aplicável as demonstrações contábeis separadas, uma vez que o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPCs”) passou a permitir a aplicação do método de equivalência patrimonial em controladas nas demonstrações separadas (conforme deliberação CVM nº 733/14). Dessa forma, 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 contábeis consolidadas. Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado, atribuíveis aos acionistas da controladora, conforme as demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora conforme as demonstrações contábeis individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Companhia optou por apresentar essas informações individuais e consolidadas em um único conjunto. **2.2 - Demonstrações contábeis Consolidadas:** As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil (“BRGAAP”), considerando pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPCs”), aprovadas pela CVM e pelas disposições contidas na Lei de Sociedades por Ações e também de acordo com os Padrões Internacionais de Demonstrações Contábeis – *International Financial Reporting Standards* (“IFRS”) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”). **2.3 - Base de preparação:** As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. **2.4 - Sumário das principais práticas contábeis adotadas na elaboração destas demonstrações contábeis:** As principais práticas contábeis adotadas na elaboração destas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2014 e 2013, 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 contábeis 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 contábeis. Contudo, a incerteza relativa a estas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeriam um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros. **Estimativas e premissas:** as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste relevante no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir: • **Custos orçados:** os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. • **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** a Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e controladas poderão ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que estas autoridades não atuarão a Companhia e suas controladas, nem que estas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais. • **Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas:** a Companhia reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. **2.4.2 - 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 nº. 1.266 e nº. 1.187/09 do Conselho Federal de Contabilidade e os Pronunciamentos Técnicos CPCs 12, 17 e 30 e de Orientações OCPCs 01(R1) e 04 e Interpretação Técnica ICPC 02 emitidos pelo CPC. **(i) Nas vendas de unidades concluídas, recebidas ou a receber em permuta com terrenos:** - O resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual e os juros e variação monetária, incidentes sobre as contas a receber são apropriados ao resultado na receita financeira quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios. **(ii) Nas vendas de unidades incorporadas não concluídas:** - A transferência dos riscos e benefícios para o cliente ocorre continuamente, de acordo com a evolução da construção. - O custo incorrido (inclui-se o gasto com terreno, incorporação, construção, encargos financeiros durante a construção) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. - É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as despesas comerciais (comissões), sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas. - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou não circulante. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamento de clientes”. - Os encargos financeiros das operações de crédito imobiliário e de financiamentos diretamente atribuídos ao projeto imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo das unidades sendo apropriados ao resultado (custo) por ocasião da venda. Os demais encargos financeiros são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção. - A variação monetária incidente sobre o contas a receber é apropriada ao resultado através do percentual de custo incorrido. **(iii) Distrato de contratos:** - Na ocorrência de distrato de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado conforme os critérios de apuração do resultado são revertidos e contabilizados a débito na rubrica “Vendas canceladas” e a crédito na rubrica “Custo dos imóveis vendidos”, respectivamente. O valor recebido da operação de venda é registrado no passivo circulante. **2.4.4 - 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) Forma-**

**ção do custo:** Terrenos destinados à venda são registrados ao custo de aquisição. Os imóveis concluídos estão registrados ao custo médio de construção, que não excede o valor de mercado ou os valores líquidos de realização. No caso de imóveis em construção pela Companhia, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O valor realizável líquido é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas e os tributos. **ii) Permuta:** A Companhia vende parte dos terrenos através de operações de permuta, nas quais, em troca dos terrenos vendidos, receberá: (a) unidades imobiliárias de empreendimentos em construção, ou (b) percentual da parcela de contas a receber provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Esses valores são demonstrados ao valor justo de realização. **iii) Capitalização de encargos financeiros:** Os juros dos empréstimos e financiamentos, identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários são qualificados a serem capitalizados como custo dos imóveis a comercializar na ocorrência de: (a) que os custos com a aquisição dos 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 propagação 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 contábeis, 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.º 11.638/07 e Lei n.º 11.941/09 foram registrados conforme as normas existentes, notadamente na contabilização do imposto de renda e da Contribuição social sobre o lucro, quando aplicáveis. Em 13 de maio de 2014 foi publicada a Lei 12.973, em conversão à Medida Provisória 627/2013, que altera a legislação tributária federal, extinguindo o Regime Tributário de Transição (RTT), dentre outras providências, vigentes a partir de 2015, podendo ser adotada antecipadamente em 2014. A Companhia elaborou estudo dos possíveis efeitos que poderiam advir da aplicação dessa nova norma e concluiu que a sua adoção antecipada resultaria em ajustes, especialmente relacionados com as operações de permutas imobiliárias, que ocorrerem a partir da aplicação das novas regras de tributação. Desta forma, a Administração efetivou a sua opção para a adoção, de forma obrigatória, a partir de 1º de janeiro de 2015. **2.4.8 - 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.º 11.638/07 e Lei n.º 11.941/09, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento. As demonstrações contábeis 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.º 11.638/07 e Lei n.º 11.941/09, que atendem os requisitos específicos do Pronunciamento Técnico CPC 04 - Ativo Intangível, aprovado pela Deliberação CVM n.º 553, foram reclassificados do grupo de contas do ativo imobilizado para o grupo de contas específico de ativos intangíveis. São demonstrados ao custo de aquisição, combinada com as taxas anuais de amortização calculadas pelo método linear, levando em consideração a vida útil definida para o ativo. São amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização são revisados ao final de cada exercício social. **2.4.11 - 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 Compa-

nhia 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 contábeis, mas antes da data de autorização para emissão das referidas demonstrações contábeis, 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 contábeis consolidadas:** As demonstrações contábeis consolidadas compreendem as demonstrações contábeis da Companhia e de suas sociedades controladas. A participação percentual nas investidas está apresentada na nota explicativa 10. Nas demonstrações contábeis 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 contábeis 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. **2.4.20 - Novas normas e interpretações ainda não adotadas:** Em novembro de 2009, o IASB ("International Accounting Standards Board") emitiu a norma IFRS 9, com o objetivo de substituir a norma IAS 39 – Instrumentos financeiros: Reconhecimento e mensuração, a qual é efetiva para períodos anuais iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2018. A Companhia está avaliando os efeitos oriundos da aplicação desta norma e não espera efeitos relevantes. Em 28 de maio de 2014, o IASB emitiu o IFRS 15 – Reconhecimento de receita na operação de incorporação imobiliária, com a finalidade de esclarecer e convergir à forma de reconhecimento de receita inclusive na operação de incorporação imobiliária. No âmbito do IFRS ("International Financial Reporting Standards"), a norma entrará em vigência em ou após 1º de janeiro de 2017. A Administração da Companhia não espera impactos significativos decorrentes da aplicação dessas novas normas e interpretações, com exceção do IFRS 15, que a Administração aguarda a edição dos correspondentes normativos pelo CPC e CFC.

### 3 - Caixa e Equivalentes de Caixa

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Caixa e bancos	17.446	18.666	21.714	16.907
Aplicações contábeis	159.079	196.302	197.153	225.698
	176.525	214.968	218.867	242.605

A Companhia concentrou suas aplicações em 2014 nos bancos Credit Suisse, Caixa Econômica, Bradesco e ABC, com remuneração de 94% a 106% do CDI. Não existem limitações para resgates dessas aplicações exceto aplicações restritas.

### 4 - Adquirentes de Imóveis

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Contas a receber de clientes				
Promitentes adquirentes de imóveis	414.997	433.492	472.396	482.465
A Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(11.208)	(11.999)	11.472	(11.999)
	403.789	421.493	460.924	470.466
Circulante	186.078	185.067	208.431	197.428
Não Circulante	217.711	236.426	252.493	273.038
	403.789	421.493	460.924	470.466

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. A Provisão para crédito de liquidação duvidosa foi constituída em montante considerado suficiente pela administração para créditos inadimplentes antigos para os quais não há garantias reais e cuja expectativa de recuperação é considerada remota. O cronograma da carteira de recebíveis registrado no ativo não circulante está assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
2015	-	93.993	-	116.319
2016	56.856	48.748	63.251	53.819
2017	48.112	25.252	56.317	29.620
Após 2017	112.743	68.433	132.925	73.280
	217.711	236.426	252.493	273.038

### 5 - Imóveis a Comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Imóveis em construção para venda	890.775	949.628	978.816	1.026.560
Imóveis concluídos	199.104	205.380	199.104	205.466
Materiais consórcio	441	427	441	427
Terrenos a comercializar	-	-	1.514	1.513
	1.090.320	1.155.435	1.179.875	1.233.966

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

### 6 - Impostos a Recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Imposto de renda retido na fonte	9.469	3.203	10.410	4.066
ISS	767	1.127	813	1.127
COFINS	970	546	968	546
PIS	192	99	191	99
Impostos sobre notas fiscais	515	988	650	1.112
	11.912	5.963	13.032	6.950

**7 - Adiantamentos a Fornecedores e Outros:** Referem-se a adiantamentos concedidos a fornecedores, parceiros e outros, que são liquidados após a prestação de serviços e/ou recebimento dos materiais.

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

**9 - Partes Relacionadas**

	2014			2013		
	Ativo Não Circulante		Passivo	Ativo Não Circulante		Passivo
	Controladora	Consolidado	Circulante	Controladora	Consolidado	Circulante
Ilha Pura 01 Emp. Imob. S.A.	-	-	-	72.268	72.268	-
Carvalho Hosken Hotelaria	36.998	-	-	26.165	-	-
Village São Carlos	5.843	-	-	3.159	-	-
Rio 2 Shopping Ltda.	1.460	-	-	1.423	-	-
CH 01 Ltda.	474	-	9.550	471	-	-
CH Barra Consult. Imob. Ltda.	567	-	-	315	-	-
CH 024 Empr. Imobiliários	3.154	3.154	-	-	-	-
AGT	1.640	1.640	-	-	-	-
Parque da Lagoa	12.027	12.027	-	-	-	-
Outras 20 empresas	408	3	-	1.258	1.086	-
Dividendos propostos	-	-	1.200	-	-	302
	<b>62.571</b>	<b>16.824</b>	<b>10.750</b>	<b>105.059</b>	<b>73.354</b>	<b>302</b>

A Companhia efetuou empréstimos de mútuo para as investidas Shopping Metropolitan Barra S.A. e Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A., onde no Shopping Metropolitan foi em 10 de novembro de 2014 no valor total de R\$ 3.432.891, que serão pagas em 10 parcelas de R\$ 369.128, ou seja, seguindo os mesmos critérios para pagamento à prazo estabelecidos na guia de IPTU, inclusive com os reajustes previstos a partir de janeiro de 2015. No Parque da Lagoa foi liberado no dia 22 de dezembro de 2014 o valor de R\$ 11.988.000 e o valor de R\$ 4.676.000 que será liberado no dia 05/01/2015, será corrigido pela variação de 125% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, onde este deverá ser pago no prazo de 6 meses contados a partir das respectivas liberações. Os demais montantes classificados nessa conta referem-se a adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e são aportes destinados a viabilizar os empreendimentos. Esses aportes não estão sujeitos a qualquer indexador ou taxa de juros e será objeto de deliberação por parte dos acionistas quanto a sua capitalização ou efetiva restituição aos mesmos. Os saldos consolidados passivos referem-se a operações entre os acionistas e as empresas do Grupo.

**10 - Investimentos**

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Propriedades para investimento (i)	20.419.796	20.335.307	20.545.269	20.488.923
Participação em controladas (ii)	562.705	369.984	235.995	142.142
Imóveis para renda	-	51.209	-	54.606
Obras de arte	64.476	61.481	65.481	61.481
Participação em empresas	-	118	-	118
Incentivos fiscais	-	235	-	235
	<b>21.046.978</b>	<b>20.818.334</b>	<b>20.846.745</b>	<b>20.747.505</b>

(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 adequação para o valor justo de seus terrenos mantidos para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambos. No período findo em 31 de dezembro de 2014 não houve variação significativa para o valor registrado.

(ii) Participação em controladas

Controlada	Participação (%)	Patrimônio Líquido / (Passivo a descoberto)	2014		2013	
			Investimento	Equivalência	Investimento	Equivalência
Village São Carlos Imobiliária Ltda.	99,96%	(514)	(2.734)	(1.279)	765	(174)
Rio 2 Shopping Ltda.	99,99%	36.075	33.928	1.555	33.373	(365)
CH01 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	7.223	5.503	1.972	5.252	498
CH03 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,97%	71.556	71.533	1.212	70.322	-
CH04 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,97%	96.065	88.848	5.241	85.176	5.603
CH05 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	34.538	24.694	1.251	27.456	1.033
CH07 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	17.429	3.530	136	3.394	57
Carvalho Hosken Hotelaria Ltda.	99,99%	100.358	100.358	(1.210)	1.163	550
CH Barra Consultoria Imobiliária Ltda.	96,90%	(128)	-	157	-	(281)
CH25 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,00%	1.182	1.182	(32)	1.214	-
Shopping Metropolitan Barra S.A.	23,00%	479.534	106.973	(308)	101.536	(227)
Ilha Pura Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%	58.584	29.292	(7.550)	36.842	(8.239)
Concessionária Rio Mais S.A.	33,30%	(23.881)	77.933	44.470	-	(24.518)
Lagoa da Barra Incorp. e Construções S.A.	33,30%	60.984	20.306	5.966	11.025	(295)
Empório Jardim Shoppings Centers S.A.	20,00%	7.436	1.487	277	1.210	9
Outras	97,00%	(9)	(4)	(11)	7	-
Provisão para perdas em investimentos						
CH Barra Consultoria Imobiliária Ltda.		-	(124)	-	(280)	-
Concessionária Rio Mais S.A.		-	-	-	(8.471)	-
		<b>946.432</b>	<b>562.705</b>	<b>51.847</b>	<b>369.984</b>	<b>(26.349)</b>

Abaixo demonstramos as principais movimentações ocorridas no patrimônio líquido das investidas durante o exercício de 2014: a) Integralizações de capital pelos acionistas nos seus respectivos percentuais de participação: i) Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A. no montante total de R\$ 4.662; ii) Concessionária Rio Mais S.A. no montante de R\$ 41.934; e iii) Carvalho Hosken Hotelaria Ltda. no montante de R\$ 100.405. b) Constituição de Reserva de Capital no Shopping Metropolitan Barra S.A. no valor de R\$454.715. A participação reflexa da Companhia no valor de R\$ 101.447 foi reconhecida em outros resultados abrangentes, em 2014 R\$ 5.069 e R\$ 96.378 em 2013, diretamente no seu patrimônio líquido.

**11 - Imobilizado**

	Depreciação anual	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
Edificações	4%	22.455	22.455	22.455	23.360
Máquinas e equipamentos	10%	1.547	1.317	1.547	1.317
Móveis e utensílios	10%	4.737	4.442	10.527	4.556
Instalações	10%	1.146	1.131	1.146	1.131
Veículos	20%	23.860	23.234	23.860	23.234
Equipamentos informática	20%	2.279	2.133	3.173	2.136
Imobilizado em andamento	-	2.226	1.156	282.847	66.009
Adiantamento fornecedores	-	-	-	-	17.316
Total		<b>58.250</b>	<b>55.868</b>	<b>345.556</b>	<b>139.059</b>
Depreciação acumulada		<b>(32.093)</b>	<b>(26.228)</b>	<b>(32.172)</b>	<b>(26.296)</b>
Imobilizado líquido		<b>26.157</b>	<b>29.640</b>	<b>313.384</b>	<b>112.763</b>

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

**12 - Intangível**

	Amortização anual 20%	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
Licenças de softwares		854	759	854	759
Amortização acumulada		(245)	(121)	(243)	(121)
Intangível líquido		610	638	610	638

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

**14 - Empréstimos e Financiamentos**

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Garantidos - ao custo amortizado				
Debêntures (i)	312.232	309.822	312.232	309.822
Capital de giro (ii)	173.386	72.582	173.386	72.582
Financiamento para construções (iii)	9.105	10.632	9.105	10.632
Adiantamento de terceiros (iv)	43.153	42.148	43.153	42.148
Finen BNDES (v)	-	-	110.886	56.825
Outros	1.083	2.190	1.084	2.190
Total de empréstimos com terceiros	538.959	437.374	649.846	494.199
Circulante	88.642	65.370	99.563	66.456
Não Circulante	450.317	372.004	550.283	427.744
	538.959	437.374	649.846	494.199

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

Emissão	Valor unitário	Vencimento	Remuneração	Principal	Encargos	Total
1ª	100.000	06/09/2020	CDI + juros 1,95%	300.000	12.232	312.232

(ii) Empréstimos obtidos junto a vários bancos e sujeitos a juros que variam de 0,21% a 0,24% a.m. mais a variação do CDI, com parcelas mensais até Fevereiro de 2021. Parte dos empréstimos tem como garantia a carteira de recebíveis; (iii) Obtido junto ao Banco Bradesco, sujeito a juros de 11% a.a. mais a variação da TR e vencimento de 2014 a 2020. Possui como garantia a hipoteca do imóvel financiado; (iv) Fornecido por 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 obtido junto ao BNDES, 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 2,78% a.a. mais a variação da TJ3 (subcrédito A) e da TJLP (subcrédito B) e amortização em 90 meses a partir de agosto de 2015; b) Subcrédito C destinado à aquisição de máquinas e equipamentos nacionais que se enquadrem nos critérios FINAME no montante de R\$16.400 - juros de 2,5% a.a. e amortização em 90 meses a partir de agosto de 2015; e c) Subcrédito D destinado ao investimento em projeto social no montante de R\$600 - juros de 6% a.a. e amortização em 96 meses a partir de fevereiro de 2015. Caso a construção do hotel seja certificada no sistema de Gestão da Sustentabilidade para Meios de Hospedagem, os juros dos subcréditos A e B serão reduzidos para 1,88% a.a. e a amortização será em 186 meses. Caso a operação do hotel obtenha a certificação Procel de eficiência energética os juros serão reduzidos para 2,28% a.a. e a amortização será em 150 meses. As liberações dos montantes de cada subcrédito são realizadas periodicamente, conforme a evolução da obra e comprovação das despesas. O cronograma dos empréstimos e financiamentos com vencimento após doze meses do exercício (não circulante) é assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
2015	-	20.716	-	23.298
2016	111.033	61.448	125.576	69.194
2017	97.412	61.206	111.956	68.952
2018	87.982	101.024	102.526	108.770
2019	74.331	61.159	88.780	68.905
2020	73.890	66.451	87.453	74.197
2021	5.669	-	19.231	7.746
2022	-	-	14.761	6.682
	450.317	372.004	550.283	427.744

**15 - Débitos Tributários**

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Obrigações tributárias (i)				
ISS		1.280	856	776
IRRF sobre Folha		590	581	585
Impostos retidos		436	398	475
COFINS		4.307	-	12
PIS		934	-	3
Outros		1.724	104	102
		9.271	1.939	1.953
Parcelamentos de impostos (ii)				
IPTU		3.212	4.783	4.783
<b>Refis IV</b>				
COFINS/PIS/IRPJ		2.976	3.067	3.067
INSS		-	313	313
COFINS/PIS		597	615	615
Foro e taxa de ocupação		165	173	173
		6.950	8.951	8.951
Circulante		12.185	6.590	6.604
Não Circulante		4.036	4.300	4.300
		16.221	10.890	10.904

(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 INSS e PIS, COFINS e IRRF no prazo máximo de até 56 e 180 meses, respectivamente. Em 2011, a

Companhia formalizou a consolidação de débitos tributários que foram alvo de adesão ao Programa de Parcelamento Especial, chamado de "REFIS IV" e abateu valores devidos de multas, juros e encargos devidos pelo atraso no pagamento dos tributos objetos do parcelamento e, principalmente, da liquidação do saldo remanescente dessas penalidades com a utilização de créditos decorrentes de prejuízo fiscal e de base de cálculo negativa da Contribuição social sobre o lucro – CSLL.

#### 16 - Salários e Encargos Sociais

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Provisões	6.693	4.449	6.721	4.453
Salários	-	22	-	22
Encargos	4.469	2.053	4.513	2.261
	<u>11.161</u>	<u>6.524</u>	<u>11.235</u>	<u>6.736</u>

**17 - Adiantamentos de Clientes:** É composto basicamente por adiantamento de 10% do valor do contrato entre o Consórcio Construtor Parque Rio e a Concessionária Rio Mais S.A. na razão da nossa participação naquela investida (33,3%).

**18 - Capital Social:** (a) O capital social da Companhia, subscrito e integralizado, em 31 de dezembro de 2014 e 2013 era representado por 51.166 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal. Das ações ordinárias, 1.280 ações estão divididas em duas classes distintas, a saber: 640 ações são da classe "A" e 640 ações da classe "B". (b) A companhia utilizou o prejuízo do exercício para consumir o saldo da reserva de lucros do período anterior. (c) 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. (d) A Companhia registrou uma provisão para pagamento de dividendos aos acionistas referentes ao ano de 2014 consumindo a reservas de lucros conforme previsto no art. 201 da 6.404/1976 (Lei das S/A).

#### 19 - Receita de venda de unidades imobiliárias e outras receitas

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Receita de venda de imóveis	170.382	196.598	199.974	207.266
Receita de serviços prestados (a)	156.249	30.444	159.269	30.474
Outras	31.139	26.553	33.099	28.388
Receita operacional bruta	<u>357.770</u>	<u>253.595</u>	<u>392.342</u>	<u>266.128</u>
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	<u>(64.801)</u>	<u>(22.680)</u>	<u>(72.689)</u>	<u>(23.108)</u>
Receita operacional líquida	<u>292.969</u>	<u>230.915</u>	<u>319.653</u>	<u>243.020</u>

(a) Refere-se à prestação de serviços do Consórcio Construtor onde a carvalho reconhece 33,3% da prestação de serviços executados pela construção do projeto Olímpico rio 2016.

**20 - Custos das Vendas:** 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.

Nos exercícios de 2014 e 2013 o lançamento de empreendimentos imobiliários efetuados pela Companhia encontrava-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 2014 o custo de vendas representou 35% da receita total de vendas de unidades imobiliárias (43% em 2013), no entanto, não representam desentaxa ou aumento de obrigações, mas o efeito da valorização das propriedades da Companhia. Por se tratar de um efeito contábil, não significam nenhum tipo de ineficiência financeira ou não risco de rentabilidade insuficiente em suas operações.

**21 - Despesas Gerais e Administrativas:** Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Serviço de terceiros	49.006	55.091	49.607	55.154
Salários e encargos sociais	50.700	39.348	52.416	39.528
Indenizações judiciais	7.372	13.761	7.372	13.761
Informática	3.892	3.556	4.083	3.558
Material aplicado	4.597	14.749	5.010	14.926
Manutenção e conservação	1.824	2.020	1.844	2.020
Concessionárias	1.360	1.755	1.426	1.761
Veículos	783	1.173	783	1.173
Cartórios e legais	565	287	567	287
Outras	6.245	2.723	6.331	2.603
Consortio construtor	2.899	432	2.899	432
Gastos com Aluguéis	224	837	224	837
	<u>129.467</u>	<u>135.732</u>	<u>132.562</u>	<u>136.040</u>

A Companhia vem anualmente efetuando revisões orçamentárias em face de renegociações e novos aditivos de contratos com parceiros e subempreiteiros, refazimento de serviços que não estavam em conformidade com os controles de qualidade e, por fim, à 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.

**22 - Despesas Condominiais e Imobiliárias:** Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Condomínios	11.730	9.091	12.217	9.836
Taxas Municipais, Estaduais e Federais	7.186	5.818	7.190	5.828
Serviço prestado	1.041	1.311	1.208	1.403
Material aplicado	430	387	433	387
Móveis, utensílios e equipamento	-	330	-	330
Segurança e vigilância	-	229	-	229
Manutenção e conservação	376	186	380	186
Seguro	-	100	-	100
Conservação e limpeza	45	82	45	82
Outras despesas imóveis	304	81	304	298
Aluguel de máquinas e equipamentos	-	27	-	27
Água, luz, gás e telefone	158	17	158	17
	<u>21.270</u>	<u>17.659</u>	<u>21.935</u>	<u>18.723</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Publicidade	12.278	7.858	12.288	7.858
Comissões e corretagens	5.283	4.790	5.612	5.204
Stand de Vendas	8.011	353	8.011	353
Eventos imobiliários	-	323	-	358
Representações	-	155	-	155
Outras	231	-	248	-
Taxa Administração	1.355	625	1.355	625
	<u>27.158</u>	<u>14.104</u>	<u>27.514</u>	<u>14.553</u>

**24 - Resultado Financeiro**

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
<b>Receitas contábeis</b>				
Variação monetária ativa	28.112	23.983	32.244	27.448
Juros sobre venda de imóveis	6.198	17.782	5.772	17.730
Rendimento de aplicações	22.523	7.744	26.316	9.674
Juros e multas	1.726	871	1.774	924
Outras	74	61	211	103
	<u>58.633</u>	<u>50.441</u>	<u>66.317</u>	<u>55.879</u>
<b>Despesas contábeis</b>				
Juros e multas	55.846	20.444	55.959	20.444
Encargos financeiros	5.820	9.973	5.821	9.976
IOF	2.477	637	2.493	637
Bancárias	207	179	221	191
Variações monetárias passivas	1.846	131	1.849	132
Outras	1.583	846	1.624	838
	<u>67.779</u>	<u>32.210</u>	<u>67.967</u>	<u>32.218</u>
	<u>(9.146)</u>	<u>18.231</u>	<u>(1.650)</u>	<u>23.661</u>

Resultado Financeiro, Líquido

**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 contábeis e, conseqüentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes. **26 - Instrumentos Financeiros:** Os valores contábeis referentes aos instrumentos financeiros registrados no balanço, tais como, disponibilidades (caixa e bancos), aplicações contábeis, 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 2014 e 2013 a Companhia e suas controladas não aplicaram em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco em caráter especulativo.

**Ednon José Dos Santos Miranda - CRC - GO 014850/O 5**

**Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras**

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

Examinamos as demonstrações Contábeis individuais e consolidadas da Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações de resultados, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas. **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações Contábeis:** A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações Contábeis individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações Contábeis consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicadas a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos que a administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações Contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. **Responsabilidade dos auditores independentes:** Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações Contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações Contábeis estão livres de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações Contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais:** Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções em 31 de dezembro de 2014, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas:** Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções em 31 de dezembro de 2014, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como as aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). **Ênfase:** Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito na nota explicativa 2.4.3.

Rio de Janeiro, 26 de março de 2015.

Mário Vieira Lopes

Contador - CRC-RJ 60.611/O

José Carlos de Almeida Martins

Contador - CRC-RJ 036.737-0

