

**NS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO NOROESTE I SPE S.A.**  
CNPJ nº 11.099.854/0001-93

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO			
Em milhares de reais			
Ativo	Nota	2013	2012
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalente de caixa	6	4.288	899
Contas a receber	7	40.980	17.185
Imóveis a comercializar	8	12.203	11.455
Comissão de venda a apropriar		130	536
Outros		7	-
		<u>57.608</u>	<u>30.075</u>
<b>Não circulante</b>			
Contas a receber	7	-	6.048
Comissão de venda a apropriar		-	45
Imobilizado		14	21
		<u>14</u>	<u>6.114</u>
<b>Total do Ativo</b>		<u>57.622</u>	<u>36.189</u>

Passivo	Nota	2013	2012
<b>Circulante</b>			
Fornecedores		559	2.191
Outros passivos		491	160
Provisão para imposto de renda e contribuição social		120	17
Impostos e contribuições diferidos	9	2.739	1.156
		<u>3.909</u>	<u>3.524</u>
<b>Não circulante</b>			
Impostos e contribuições diferidos	9	-	406
		<u>-</u>	<u>406</u>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	10.a	15.758	15.758
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-
Reserva legal	10.b	20.717	8.506
Reserva de lucros		872	189
		<u>16.366</u>	<u>7.806</u>
		<u>53.713</u>	<u>32.259</u>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<u>57.622</u>	<u>36.189</u>

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO - Em milhares de reais			
	Nota	2013	2012
Receita líquida de vendas	11	25.855	12.010
Custo dos produtos vendidos	11	(14.983)	(7.256)
<b>Lucro bruto</b>		<u>10.872</u>	<u>4.754</u>
Despesas gerais e administrativas		(202)	(293)
Despesas com vendas		(753)	(341)
Outras receitas (despesas)		(5)	(2)
	12	(960)	(636)
<b>Lucro operacional</b>		<u>9.912</u>	<u>4.118</u>
Receita financeira, líquida		161	44
<b>Lucro antes do I.R. e da contribuição social</b>		<u>10.073</u>	<u>4.162</u>
Imposto de renda e contribuição social		-	-
Corrente		(292)	(118)
Diferido	9.1	(538)	(266)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<u>9.243</u>	<u>3.778</u>
Quantidade de ações/quotas em circulação		15.758.124	15.758.124
Lucro básico por ação/quota		0,00059	0,00024

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - Em milhares de reais						
	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital		Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total
		aumento de capital	Reserva Legal			
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2011</b>	6.434	9.324	-	-	4.217	19.975
Integralização de capital	9.324	(9.324)	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	8.506	-	-	-	8.506
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	3.778	3.778
Constituição de reserva legal	-	-	189	-	(189)	-
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	7.806	(7.806)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2012</b>	15.758	8.506	189	7.806	-	32.259
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	12.211	-	-	-	12.211
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	9.243	9.243
Constituição de reserva legal	-	-	683	-	(683)	-
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	8.560	(8.560)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2013</b>	15.758	20.717	872	16.366	-	53.713

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE		
Em milhares de reais		
	2013	2012
Lucro líquido do exercício	9.243	3.778
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Resultado abrangente total</b>	<u>9.243</u>	<u>3.778</u>

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA		
Em milhares de reais		
	2013	2012
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social	10.073	4.162
<b>Ajustes de receitas e despesas não envolvendo caixa</b>		
Depreciação	7	2
Impostos diferidos	639	315
	<u>10.719</u>	<u>4.479</u>
<b>Variações nos ativos e passivos operacionais</b>		
Contas a receber	(17.747)	(8.625)
Estoques	(748)	(1.691)
Outros ativos	444	108
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	(4.385)
Fornecedores	(1.632)	2.168
Outros passivos	331	102
	<u>(8.633)</u>	<u>(7.844)</u>
Imposto de renda e contribuição social pagos	(189)	(119)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<u>(8.822)</u>	<u>(7.963)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Aquisição de bens do ativo imobilizado	-	(23)
<b>Caixa líquido aplicado nas ativ. de investimentos</b>	<u>-</u>	<u>(23)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Adiantamento para futuro aumento de capital	12.211	8.506
<b>Caixa líquido gerados nas ativ. de financiamento</b>	<u>12.211</u>	<u>8.506</u>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<u>3.389</u>	<u>520</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	899	379
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4.288	899
<b>Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<u>3.389</u>	<u>520</u>

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 - Em milhares de reais**

**1. Contexto operacional:** A NS Empreendimento Imobiliário Noroeste I SPE S.A. ("Companhia") foi constituída em 21 de agosto de 2009 com o propósito específico de planejar, promover, desenvolver e entregar um empreendimento imobiliário para fins residenciais nos imóveis situados na cidade de Brasília, Distrito Federal na Projção G da Superquadra Noroeste 108, SQNW 108 do Setor de Habitações Coletivas. A Companhia é uma sociedade anônima, estabelecida e domiciliada no Brasil, com sede em Brasília - DF. Em fevereiro de 2011 a Companhia efetuou o lançamento do empreendimento Bossa Nova Concept Residence, com 132 unidades e com previsão de conclusão prevista para junho de 2014. Em 31 de dezembro de 2013 o percentual de evolução financeira da obra era de 92,62%. A Companhia possui 89 unidades vendidas. **2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis:** **2.1. Apresentação das demonstrações financeiras.** As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação, os pronunciamentos, instruções e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC) incluindo a Orientação OCPC 04, e a Interpretação Técnica ICPC 02, aplicáveis às entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração da Companhia em 05 de maio de 2014. 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 da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3. **2.2. Resumo das principais políticas contábeis:** As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor. A Companhia atua no Brasil e usa o Real como "moeda funcional" e moeda de apresentação das demonstrações financeiras e, adicionalmente, não realiza operações em moeda estrangeira. **2.3. Caixa e equivalentes de caixa:** Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, ou menos, e com risco insignificante de mudança de valor. **2.4. Ativos financeiros:** **2.4.1. Classificação.** Considerando as transações e operações da Companhia, os ativos financeiros são classificados sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial. **(a) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado.** Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações em seu valor justo são apresentados na demonstração do resultado, no período em que ocorrem. **(b) Recebíveis.** Incluem-se nessa categoria os recebíveis que são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante todos aqueles com prazo de vencimento inferior a 12 meses após a data do balanço; caso contrário, estes são classificados como ativos não circulantes. Os recebíveis da Companhia compreendem as contas a receber de clientes e caixa e equivalentes de caixa. Os recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva. **2.4.2. Reconhecimento, mensuração e compensação de instrumentos financeiros:** As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação - data na qual a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Resultado operacional" no período em que ocorrem. Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há uma intenção de liquidá-los numa base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. **2.4.3. Impairment de ativos financeiros:** A Companhia avalia no final de cada período do relatório se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos (perdas) de impairment são incorridos somente se há evidência objetiva de impairment como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos ("evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável. O montante da perda é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos), descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. Assim, quando aplicável, o valor contábil do ativo é reduzido e o valor da perda é reconhecido na demonstração do resultado. Se, num período subsequente, o valor da perda por impairment diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o impairment ser reconhecido, a reversão da perda por impairment reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado. No caso específico do contas a receber de clientes, a Administração considera que a existência de atrasos no contas a receber de unidades em construção com alienação fiduciária, face a garantia existente e às condições atuais de mercado, não representa evidência objetiva de impairment. **2.5. Contas a receber:** A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção do empreendimento. As contas a receber de clientes são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas. As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Quando concluída a construção, incidirá sobre o contas a receber juros e variação monetária, os quais serão apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante. **2.6. Imóveis a comercializar:** A parcela em estoque corresponde ao custo incorrido no estágio atual de construção das unidades ainda não comercializadas. O custo compreende terrenos, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados. O custo dos terrenos está demonstrado ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. **2.7. Imobilizado:** Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, quando sua vida útil estimada é superior a um ano, possuem natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, são registrados na rubrica "Ativo imobilizado", sendo depreciados de acordo com o prazo de sua vida útil estimada e o correspondente encargo de depreciação alocado no resultado. **2.8. Contas a pagar aos fornecedores:** As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente. **2.9. Provisões:** As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita. **2.10. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro:** As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado. O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais. Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia optou pelo regime de lucro presumido, segundo o qual 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 aplicam-se as alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida. **2.11. Capital social:** Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas no patrimônio líquido. A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício. **2.12. Apuração do resultado:** A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos. A Companhia reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir: **(a) Receita de vendas de imóveis:** Conforme mencionado na Nota 1, o empreendimento foi lançado em fevereiro de 2011. Dessa forma,

para o reconhecimento da receita correspondente às unidades já comercializadas, foram observados os procedimentos e estabelecidos pelo CPC 30 - "Receitas", mais especificamente, os procedimentos que tratam do reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma, foi efetuado com base na Orientação OCPC 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas e, levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - "Entidades de Incorporação Imobiliária", os seguintes procedimentos foram adotados: • O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) 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 (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, determinando-se assim o montante da receita de venda reconhecida. • Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, conforme o caso. • O valor justo da receita das unidades vendidas em construção é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador, a partir de quando sobre o contas a receber passará a incidir juros de 12% ao ano acrescido de atualização monetária. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC. O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda. As despesas com comissões de vendas incorridas pela Companhia são ativas como pagamentos antecipados e apropriadas ao resultado na rubrica "Despesas gerais e administrativas", observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária. Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e estão refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão. Após a conclusão da construção e entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária do contas a receber passará a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e passará a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*. Nessa fase, a atualização monetária e os juros passarão a ser registrados como receita financeira usando o método da taxa efetiva de juros e não mais integrará a base para determinação da receita de vendas. **3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos:** As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo de causar um ajuste relevante nos valores contábeis para o próximo exercício referem-se ao reconhecimento das receitas pelo percentual do custo incorrido das unidades vendidas, em relação ao seu custo total orçado (POC) (Nota 2.12(a)). Adicionalmente, a Companhia segue as orientações da OCPC 04 para determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores. Essa determinação requer um julgamento significativo. Para esse julgamento, a Companhia avaliou as discussões dos temas efetuados no âmbito de um Grupo de Trabalho coordenado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), culminando com a apresentação ao Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), de minuta da Orientação CPC 04, a qual foi por ele aprovada e norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil. Caso a OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não sejam transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos seriam a redução do patrimônio líquido e do lucro líquido do exercício de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se daria por ocasião da entrega das chaves. **4. Gestão de risco financeiro: Fatores de risco financeiro.** As atividades da Companhia expõem a riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global, que é realizada pela tesouraria central de sua sócia-quotista João Fortes Engenharia S.A., se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. A Companhia não tem como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco. **(a) Risco de crédito:** É avaliado como não relevante face a garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. **(b) Risco de moeda:** Considerado praticamente nulo em virtude da Companhia não possuir ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. **(c) Risco de liquidez:** É o risco da Companhia não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descausamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos. Para administrar a liquidez do caixa, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela tesouraria central de sua acionista João Fortes Engenharia S.A. **(d) Gestão de riscos financeiros:** Aplica-se a prática de gerenciamento de risco, que orienta em relação a transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Desta forma, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros é regularmente monitorada e gerenciada pela tesouraria central de sua acionista João Fortes Engenharia S.A. a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. **(e) Valor justo e contábil dos instrumentos financeiros:** A Companhia opera com instrumentos financeiros ativos e passivos. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, os valores contábeis aproximam-se dos valores justos. **(f) Instrumentos financeiros derivativos:** A Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos, reconhecidos ou não como ativo ou passivo no balanço patrimonial, como contratos futuros ou opções (compromissos de compra ou venda de moeda estrangeira, índices ou ações), swaps, contratos a termo, *hedge* ou quaisquer outros derivativos, inclusive aqueles denominados "exóticos". **5. Instrumentos financeiros por categoria e qualidade de crédito:** Os únicos instrumentos no ativo classificados na categoria de valor justo por meio do resultado referem-se aos saldos mantidos junto as instituições financeiras (Nota 6). No passivo, não há instrumentos financeiros classificados como mensurados ao valor justo. Os passivos financeiros são classificados como "outros passivos" e compreendem os fornecedores.

	2013	2012
Caixa e bancos	4.288	899
Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. <b>7. Contas a receber:</b> As contas a receber estão sendo atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e, após a conclusão da construção e entrega das chaves das unidades vendidas, passará a ser atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acrescido de juros de 12% ao ano, os quais passarão a ser apropriados de forma <i>pro rata temporis</i> . O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. O saldo total de contas a receber referente à atividade de incorporação imobiliária, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser assim demonstrado:		
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Empreendimento em construção	45.498	45.723
Ajuste a valor presente	(199)	(1.239)
Adiantamento de clientes	282	-
(-) Receita de vendas a apropriar	(4.600)	(21.252)
	<u>40.981</u>	<u>23.232</u>
Não Circulante	-	6.048
Circulante	40.980	17.185
Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no segmento econômico, a Companhia não possui individualmente, clientes que representam mais de 10% da receita total consolidada. Em 31 de dezembro de 2013 o saldo de ativo circulante e não circulante de contas a receber de clientes está composto pelos seguintes vencimentos:		
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Vencidos	1.865	333
A vencer:		
Até 30 dias	1.140	190
31 a 60 dias	988	460
61 a 90 dias	369	377
91 a 120 dias	2.148	198
121 a 360 dias	33.530	31.314
	<u>40.404</u>	<u>32.872</u>
Adiantamento de clientes	281	2
Ajuste a valor presente	(199)	(1.239)
(-) Receita de vendas a apropriar	-	(16.108)
Ativo circulante	<u>40.122</u>	<u>15.527</u>
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
A vencer		
entre 1 e 2 anos	725	4.207
entre 2 e 3 anos	707	920
entre 3 e 4 anos	663	867
Após 4 anos	3.363	5.198
	<u>5.458</u>	<u>11.192</u>
(-) Receita de vendas a apropriar	(4.600)	(5.144)
Ativo não circulante	<u>858</u>	<u>6.048</u>

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE		
Em milhares de reais		
	2013	2012
Lucro líquido do exercício	9.243	3.778
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Resultado abrangente total</b>	<u>9.243</u>	<u>3.778</u>

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA		
Em milhares de reais		
	2013	2012
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social	10.073	4.162
<b>Ajustes de receitas e despesas não envolvendo caixa</b>		
Depreciação	7	2
Impostos diferidos	639	315
	<u>10.719</u>	<u>4.479</u>
<b>Variações nos ativos e passivos operacionais</b>		
Contas a receber	(17.747)	(8.625)
Estoques	(748)	(1.691)
Outros ativos	444	108
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	(4.385)
Fornecedores	(1.632)	2.168
Outros passivos		

# NS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NOROESTE I SPE LTDA.

CNPJ nº 11.099.854/0001-93

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da NS Empreendimento Imobiliário Noroeste I SPE S.A. Rio de Janeiro - RJ. Examinamos as demonstrações financeiras da NS Empreendimento Imobiliário Noroeste I SPE S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 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, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas. **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras.** A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como 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. **Responsabilidade dos auditores independentes.** Nossa responsabilidade é a de expressar uma

opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas

contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Opinião.** Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da NS Empreendimento Imobiliário Noroeste I S.A. em 31 de dezembro de 2013, 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. **Outros assuntos. Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior.** Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 11 de abril de 2013, que não conteve nenhuma modificação. Rio de Janeiro, 05 de maio de 2014. KPMG Auditores Independentes - CRC SP-014428/O-6 F-RJ. Marcelo Luiz Ferreira - Contador CRC RJ-087095/O-7.