

NS Empreendimento Imobiliário Noroeste I SPE S.A.

CNPJ/MF nº 11.099.854/0001-93

Balancos patrimoniais em 31/12/2016 e 2015 - Em milhares de reais			
Ativo	Nota	2016	2015
Circulante			
Caixa e equivalente de caixa	5	517	782
Contas a receber	6	10.279	12.843
Imóveis a comercializar	7	1.393	12.548
Valores a receber de partes relacionadas	8	1.477	-
Outros		20	78
		13.688	26.251
Não circulante			
Contas a receber	6	-	433
Imobilizado		2	6
		2	439
		13.688	26.690
Passivo			
Circulante			
Fornecedores		55	14
Devolução de capital aos sócios	11.b	-	11.499
Valores a pagar a partes relacionadas		2	-
Rescisões a pagar		119	342
Impostos a recolher		84	94
Impostos e contribuições diferidos	9	692	864
Provisão para contingências		742	944
Outros passivos		877	172
		1.733	13.929
Não circulante			
Impostos e contribuições diferidos	9	-	29
Provisão para contingências	10	742	944
		742	973
Patrimônio líquido			
Capital social	11.a	15.000	15.000
Adiantamento p/ futuro aumento de capital	11.c	707	707
Prejuízos acumulados		(3.796)	(2.975)
		11.911	12.732
		13.688	26.690

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido exercícios findos em 31/12/2016 e 2015 - Em milhares de reais					
	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva Legal	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31/12/2014	36.316	1.392	872	-	38.580
Redução de capital	(21.316)	(685)	-	-	(22.001)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(3.847)	(3.847)
Compensação de prejuízos	-	-	(872)	872	-
Saldos em 31/12/2015	15.000	707	-	(2.975)	12.732
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(821)	(821)
Saldos em 31/12/2016	15.000	707	-	(3.796)	11.911

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31/12/2016 - Em milhares de reais

1 Contexto operacional. A NS Empreendimento Imobiliário Noroeste I SPE S.A. ("Companhia") foi constituída em 21/08/2009 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. O empreendimento, Bossa Nova, foi concluído em novembro de 2014. **2 Base de preparação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis.** **2.1 Base de preparação 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 Pronunciamentos Contábeis (CPC) incluindo a Orientação OCP 04, e a Interpretação Técnica ITC 02, aplicáveis às entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. 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. **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 Ativos financeiros.** Considerando as transações e operações da Companhia, os ativos financeiros são classificados como 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) Empréstimos e 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 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 recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros. 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 o lucro 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 Com-

Demonstrações do resultado Exercícios findos em 31/12/2016 e 2015			
Em milhares de reais (exceto pela quantidade de ações e valores unitários das ações)			
	Nota	2016	2015
Receita líquida de vendas	12	11.794	2.151
Custo dos produtos vendidos		(11.172)	(3.812)
Resultado bruto		622	(1.661)
Despesas gerais e administrativas	13	(12)	(1.045)
Despesas com vendas	13	(1.271)	(1.315)
Outras despesas	13	(4)	(18)
		(1.287)	(2.378)
Resultado operacional		(665)	(4.039)
Receita financeira, líquidas		330	488
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		(335)	(3.551)
Imposto de renda e contribuição social			
Corrente	9.1(c)	(578)	(970)
Diferido	9.1(c)	92	674
		(486)	(296)
		(821)	(3.847)
Prejuízo líquido do exercício		(821)	(3.847)
Quantidade de ações		15.000.000	15.000.000
Prejuízo básico por ação		-0,05473	-0,25647
As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.			

Demonstração do Resultado Abrangente			
Exercícios findos em 31/12/2016 e 2015 - Em milhares de reais			
	2016	2015	
Prejuízo do Exercício	(821)	(3.847)	
Outros resultados abrangentes	-	-	
Resultado abrangente total	(821)	(3.847)	

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa Exercícios findos em 31/12/2016 e 2015				
	2016	2015		
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social			(335)	(3.551)
Ajustes de receitas e despesas não envolvendo caixa				
Depreciação			4	5
Impostos diferidos			(109)	(799)
			(440)	(4.345)
Varições nos ativos e passivos operacionais				
Contas a receber			2.997	21.888
Estoques			11.155	2.491
Outros ativos			58	458
Fornecedores			41	(87)
Outros passivos			(514)	821
			13.297	21.226
Imposto de renda e contribuição social pagos			(588)	(912)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais			(12.709)	(20.314)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Devolução de capital			(11.499)	(10.502)
Dividendos pagos			-	(10.691)
Movimentação com partes relacionadas			(1.475)	-
Caixa líquido gerados nas atividades de financiamento			(12.974)	(21.193)
Redução líquida de caixa e equivalente de caixa				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício			782	1.661
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício			517	782
Redução líquida de caixa e equivalente de caixa			(265)	(879)
As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.				

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Contingências para Perdas Cíveis

	31/12/2016	31/12/2015
Provisão Contingência	742	944
Contingências Possíveis	742	944
	230	204
	230	204

11 Patrimônio líquido. (a) Capital social.

Está dividido em 15.000.000 ações (2015 - 15.000.000), com valor nominal de R\$ 1 por ação (2015 - R\$ 1 por ação).

Todas as ações emitidas estão integralizadas e têm os mesmos direitos de voto em assembleias e de recebimento de lucros.

As ações estão assim distribuídas:

Descrição	2016	2015
João Fortes Engenharia S.A.	3.750.000	3.750.000
Banco Votorantim	10.499.999	10.499.999
NS Empreendimentos Imobiliários SS Ltda.	750.001	750.001
	15.000.000	15.000.000

(b) Devolução de capital aos sócios.

Aprovado em AGE de 19 de agosto de 2015 a redução do capital social, a companhia apresenta os seguintes saldos a devolver aos acionistas:

Descrição	2016	2015
João Fortes Engenharia S.A.	-	2.875
Banco Votorantim	-	8.050
NS Empreendimentos Imobiliários SS Ltda.	-	574
	-	11.499

(c) Adiantamentos para futuro aumento de capital - AFAC

Descrição	31/12/2016	31/12/2015
João Fortes Engenharia S.A.	177	177
Banco Votorantim	495	495
NS Empreendimentos Imobiliários SS Ltda.	35	35
	707	707

(d) Lucros. (I) Reserva legal.

A legislação societária brasileira exige que as sociedades anônimas apropriem 5% do lucro líquido anual para reserva de lucros, antes dos lucros serem distribuídos, limitando essa reserva até 20% do valor total do capital. **12 Resultado operacional bruto.** Segue abaixo abertura do resultado operacional bruto:

	31/12/2016	31/12/2015
Resultado operacional bruto	12.326	2.241
Incorporação de imóveis	(641)	(889)
Impostos incidentes sobre vendas - Corrente	109	799
Impostos incidentes sobre vendas - Diferido	11.794	2.151
Receita líquida de vendas	11.794	2.151

13 Despesas por natureza

	31/12/2016	31/12/2015
Auditoria	45	45
Cartório	1	5
Análise crédito e cobrança	36	172
Serviços de terceiros - Pessoa jurídica	127	187
Despesas tributárias	1	-
Depreciação	4	4
(Reversão) / Constituição de contingências	(202)	632
	12	1.045
Anúncios e publicações	-	14
Propaganda e Publicidade	9	8
Brindes	-	7
Comissões sobre vendas	663	900
Outras despesas de comercializações	141	118
Indenizações Diversas	319	68
Despesas com Unidades Disponíveis	139	202
	1.271	1.315
Outras despesas	4	18
	1.287	2.378

Roberto Alexandre de A. A. Q. Correa - Administrador
CPF: 850.819.657-11
Erick Carmo Dias Lopes - Contador
CRC SP 1 SP 229.719/0-8 - CPF: 259.539.028-75

Relatório independente sobre as demonstrações financeiras dos auditores

Aos Acionistas da NS Empreendimento Imobiliário Noroeste I SPE S.A Rio de Janeiro, RJ. **Opinião.** Examinamos as demonstrações financeiras da NS Empreendimento Imobiliário Noroeste I SPE S.A (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31/12/2016 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas. 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 SPE S.A em 31/12/2016, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **Base para opinião.** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossa responsabilidade, em conformidade com tais normas, está descrita na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras".

Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras.** A administração é responsável por elaborar e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas coligadas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras.** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectará as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de

fraude ou erro e são consideradas relevantes quando possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso, identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias. Mas, não, como o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia. Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificador em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nas nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional. Adicionalmente a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e as demais demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras da entidade para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamos-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Rio de Janeiro, 28/04/2017.

KPMG Auditores Independentes - CRC SP-0144228/O-0-F-RJ,
Marcelo Luiz Ferreira - Contador CRC RJ-087093/O-4