

Cidade Náutica Imóveis S/A

CNPJ: 45.079.647/0001-99

Demonstrações Financeiras dos Exercício findo em 31 de dezembro de 2017

Relatório da Administração: Atendendo às disposições legais e estatutárias, a administração da Companhia apresenta suas Demonstrações Financeiras que refletem, de forma integral, as recomendações desta administração, bem como as melhores práticas contábeis, Guarujá, 31/12/2017

		Balança Patrimonial			
Ativo	Nota	2017	2016	Passivo e patrimônio líquido	Nota
Circulante		4.502.541,57	5.524.835,06	Circulante	
Caixa e equivalentes de caixa		20.136,39	1.833.105,16	2017	2016
Contas a receber		493.402,80	109.351,51	387.252,56	830.169,98
Estoque de imóveis		4.049.002,38	3.582.378,39	55.073,09	116.417,35
Não circulante		5.736.197,39	4.707.572,94	Obrigações tributárias,	
Controladas / Coligadas		102.577,11	-	trabalhistas e previdenciárias	
Depósito para recurso		113.612,59	113.612,59	Outras obrigações	
Investimentos em imóveis		3.457.948,16	3.457.948,16	- Não circulante	
Outros investimentos		1.927.287,87	1.025.975,70	Controladas / Coligadas	
Imobilizado		134.771,66	110.036,49	Credores para venda de imóveis	
Total do ativo		10.238.738,96	10.232.408,00	Patrimônio líquido	
				8.784.132,30	
				Capital social	
				158.000,00	158.000,00
				Reserva de capital	
				31.600,00	31.600,00
				Correção monetária de capital	
				5.031.552,43	5.031.552,43
				Lucros (Prejuízos) acumulados	
				3.562.979,87	3.549.308,29
				Total do passivo e patrimônio líquido	10.238.738,96
				2017	2016
				6.709.362,36	6.709.362,36
				despesas financeiras	
				(2.000.293,92)	(3.287.400,75)
				Resultado financeiro	5.908,43
				Despesas financeiras	
				(10.148,17)	(41.162,85)
				Receitas financeiras	
				16.056,60	11.023,87
				Resultado antes do IR e da CS	562.866,77
				Despesas com tributos sobre lucro	
				(271.849,69)	(667.699,93)
				Resultado líquido do período	291.017,08
				2.449.427,56	
				Nº de ações	
				158.000	158.000
				Resultado por ação	1,84
					15,50

		Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido	
Histórico	Capital Realizado	Correção Monetária	Reservas de Lucros
Em 31 de dezembro de 2016	158.000,00	5.031.552,43	31.600,00
Lucro (Prejuízo) do Exercício	-	-	-
(-)Distribuição de Dividendos	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2017	158.000,00	5.031.552,43	31.600,00

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

1 – Contexto operacional: A Cidade Náutica Imóveis S/A, ("Companhia") é uma empresa constituída sob a forma de sociedade Ltda em 12/09/1973 e transformada em sociedade anônima de capital fechado em 05/12/2008, com sede na cidade de Guarujá/SP, que tem por objeto social administração, compra e venda de imóveis próprios, bem como de loteamentos e condomínios próprios, ainda que em construção. **2. Principais práticas contábeis:** 2.1 As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária brasileira, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC PME – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, aprovado pelo NBCOT 19.41, correlacionadas às Normas Internacionais de Contabilidade – The International Financial Reporting Standards for Small and Medium Size Entities (IFRS for SMEs). **2.2. Base de elaboração:** As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. O custo histórico geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos. **2.3. Estimativas Contábeis:** A preparação de demonstrações contábeis, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requer que a Administração se baseie em estimativas para o registro de certas transações, que afetam os ativos, passivos, receitas e despesas da empresa, bem como a divulgação de informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas. **2.4. Reconhecimento das receitas e despesas:** As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. **(a) Reconhecimento da receita:** As receitas da empresa decorrem de aluguéis de imóveis próprios, loteamento e de venda de imóveis. **(b) Reconhecimento do resultado financeiro:** As receitas e despesas são reconhecidas em base proporcional ao tempo, levando em consideração o principal em aberto e as taxas efetivas ao longo do período até o vencimento ou encerramento do período. **2.5. Caixa e equivalentes de caixa:** Representada por depósitos bancários e aplicações financeiras.

	2017	2016
Caixa e Equivalentes caixa	Valor (R\$)	Valor (R\$)
Caixa – Dinheiro	1.000,00	1.000,00
Banco Conta Movimento – Bradesco	7,00	132.686,08
Aplicação Financeira – Bradesco	19.129,39	1.699.419,08
Total	20.136,39	1.833.105,16

2.6. Depósitos Judiciais: Os depósitos judiciais, que representam ativos restritos da Companhia, correspondem a quantias depositadas e mantidas em juízo até a solução dos litígios aos quais estão relacionadas.

	31/12/2017	31/12/2016
Saldo no início do exercício	R\$ 113.612,59	R\$ 182.507,82
(+)Adições	-	-
(-)Baixas	-	R\$ 68.895,23
(+)Atualização monetária	-	-
Saldo no final do exercício	R\$ 113.612,59	R\$ 113.612,59

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método indireto	
Atividades operacionais	2017
Lucro líquido antes do IR e da contribuição social	562.866,77
Ajustes por:	
Depreciações e amortizações (benefícios em imóveis de terceiros)	31.161,51
Despesas com juros	9.924,00
Receita de equivalência patrimonial	-901.312,17
Lucro Ajustado	-297.359,89
Varição de ativos e passivos operacionais	-612.157,04
Redução em contas de adiantamentos	5.143,91
Redução nas contas de despesas antecipadas	3.328,38
Redução em fornecedores	-61.244,26
Aumento em outras obrigações	22.339,24
Imposto de rendas e contribuição social pagos	-585.384,73
Redução nas contas de obrigações Fiscais	-243,32
Aumento nas contas de obrigações Sociais	7.302,17
Aumento em provisões sociais	7.682,61
Seguros pagos	-10.981,04
Caixa Líquido gerado pelas Atividades Operacionais	-909.516,93
Atividades de Investimentos	
Aquisição de Estoque	-466.623,99
Aquisição de Imobilizado	-55.896,68
Aumento de empréstimos a Acionista Pessoa Física	-429.567,08
Redução de empréstimos a controlada - Curto Prazo	98.100,54
Aumento de empréstimos a controlada - Longo Prazo	-102.577,11
Caixa Líquido consumido pelas atividades de Investimento	-956.564,32
Atividades de Financiamentos	
Dividendos pagos	-277.345,50
Redução em empréstimo de acionistas	-105.118,82
Aumento em empréstimo da controladora	435.576,80
Caixa Líquido Consumido pelas atividades de Financiamentos	53.112,48
Aumento líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	-1.812.968,77
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1.833.105,16
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	20.136,39
Aumento líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	-1.812.968,77

2.8. Imobilizado: Demonstrado o custo de aquisição, deduzido das depreciações calculadas pelo método linear. A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação serão revisados a cada exercício e o eventual efeito de quaisquer mudanças nas estimativas será contabilizado prospectivamente.

	2017	2016
	Preço Custo	Preço Custo
Imobilizado	16.730,30	298.696,22
Computadores e perif.	20%	298.696,22
Máquinas e equipamentos	10%	155.971,33
Móveis e utensílios	10%	335.856,89
Veículos	20%	807.254,74
Total	807.254,74	2.917.335,24

2.9. Investimentos – Participações Societárias: Os investimentos em controladas e coligadas estão sendo avaliados pelo método de equivalência patrimonial (MEP), aumentando ou diminuindo o investimento, quando o investimento for consumido por resultado negativo, ficará na conta de investimento o valor simbólico de R\$ 1,00 para demonstração das empresas que nelas há participações pela Companhia.

Empresa (s) Investida (s)	Participação	2017 Valor (R\$)	2016 Valor (R\$)
Ilhas das Cobras Empreendimentos Imobiliários LTDA.	0,05%	1,00	1,00
Administradora Jardim Acapulco Ltda	67,50%	1.926.983,59	1.025.671,42
Total		1.926.984,59	1.025.672,42

3. Investimentos em imóveis: Os investimentos em imóveis são demonstrados pelo custo de aquisição.

	2017 Valor (R\$)	2016 Valor (R\$)
Investimentos em imóveis	870.000,00	870.000,00
Edifício Montreal – 12º andar	965.920,41	965.920,41
Edifício Lafayette – Conjunto 71	64.517,67	64.517,67
Edifício Passarelli – Conjuntos 121 a 126	377.898,78	377.898,78
Loja Supermercado – São Vicente	1.091.848,26	1.091.848,26
Conjuntos Edifício Passarelli	87.763,04	87.763,04
Total	3.457.948,16	3.457.948,16

3.1 Obrigações Fiscais: Estão demonstradas pelo valores calculáveis a serem recolhidos, acrescidos de encargos e variações quando aplicáveis.

Sérgio Amaral Santos - Diretor Presidente
Jose Augusto Zanata - TC - CRC Nº 1SP152902-8