

CIDADE NÁUTICA IMÓVEIS S/A

CNPJ: 45.079.647/0001-99

Demonstrações Financeiras dos exercícios findo de 31 de Dezembro de 2018.

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

		Balço patrimonial					Demonstração do Resultado		2018	2017
Ativo	Nota	2018	2017	Passivo e patrimônio líquido	Nota	2018	2017	Receita bruta	2.682.842,11	2.654.127,89
Circulante		4.458.266,49	4.502.541,57	Circulante		427.368,03	387.252,56	Receita de alugueis	2.682.842,11	2.654.127,89
Caixa e equivalentes de caixa		49.852,24	20.136,39	Fornecedores		14.260,35	55.073,09	Impostos sobre vendas e serviços	(97.923,72)	(96.875,63)
Empréstimo à Acionista pessoa física		347.217,08	429.567,08	Obrigações fiscais		105.497,20	101.435,10	Receitas	2.584.918,39	2.557.252,26
Despesas antecipadas		8.277,58	2.224,72	Obrigações sociais		46.138,30	61.090,59	Lucro bruto	2.584.918,39	2.557.252,26
Estoques de imóveis		4.049.002,38	4.049.002,38	Outras obrigações		261.472,18	169.653,78	Despesas operacionais	(4.201.498,39)	(2.000.293,92)
Outros		3.917,21	1.611,00	Não circulante		1.068.051,10	1.067.354,10	Gerais e administrativas	(2.413.497,19)	(2.901.606,09)
Não circulante		3.908.945,84	5.736.197,39	Controladas / Coligadas		394.273,80	435.576,80	Resultado de equivalência patrimonial	(1.788.001,20)	901.312,17
Controladas / Coligadas		114.243,97	102.577,11	Credores para venda de imóveis		673.777,30	631.777,30	Resultado antes das receitas e despesas financeiras	(4.201.498,39)	(2.000.293,92)
Depósito para recurso		95.126,44	113.612,59	Patrimônio líquido		6.871.793,20	8.784.132,30	Resultado financeiro	(8.229,13)	5.908,43
Investimentos em imóveis		3.457.948,16	3.457.948,16	Capital social		158.000,00	158.000,00	Despesas financeiras	(9.017,95)	(10.148,17)
Outros investimentos		139.286,67	1.927.287,87	Reserva de capital		31.600,00	31.600,00	Resultado antes do IR e da CS	(1.624.809,13)	562.866,77
Imobilizado		102.340,60	134.771,66	Correção monetária de capital		5.031.552,43	5.031.552,43	Despesas com tributos sobre lucro	(269.043,82)	(271.849,69)
Total do ativo		8.367.212,33	10.238.738,96	Lucros (Prejuízos) acumulados		1.650.640,77	3.562.979,87	Resultado líquido do período	(1.893.852,95)	291.017,08
				Total do passivo e patrimônio líquido		8.367.212,33	10.238.738,96	de ações	158,000	158,000
								Resultado por ação	(11,99)	1,84

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 19/12/2005, com sede na cidade de Guarujá, Estado de São Paulo, 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 são elaboradas conforme práticas contábeis adotadas no Brasil e 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 NBCET 19.41. **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:** As demonstrações contábeis se baseiam 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 reconhecidas de acordo com o princípio contábil da competência. **(a) Reconhecimento da receita:** As receitas da empresa decorrem de alugueis 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. Caixas e equivalentes de caixa:** Representada por depósitos bancários e aplicações financeiras. **Caixa e Equivalentes de caixa 2018(R\$)** **2017(R\$)**

Caixa - Dinheiro	1.000,00	1.000,00
Banco Conta Movimento - Bradesco	6.434,31	7,00
Aplicação Financeira - Bradesco	42.417,93	19.129,39
Total	49.852,24	20.136,39

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.

	31/12/2018	31/12/2017
Saldo no início do exercício	R\$113.612,59	R\$113.612,59
(+) Adições		
(-) Baixas	R\$18.486,15	

(+) Atualização monetária **RS95.126,44** **RS113.612,59**
Saldo no final do exercício

2.7. Estoques: Os estoques de imóveis são demonstrados pelo custo de aquisição. **Estoques de imóveis para venda 2018 (R\$)** **2017 (R\$)**

	2018 (R\$)	2017 (R\$)
Área de 1.300.000 m ² e 758.140 m ² -		
Acapulo Gleba 4	1.626.000,00	1.626.000,00
Área Sítio Sandy	84.664,69	84.664,69
Área Sítio Sandy e Carmo - lote 05	56.905,77	56.905,77
Lotes - Acapulo I	407.735,37	407.735,37
Lotes - Santa Esmeralda	24,64	24,64
Sítio Michael (Sandy Carmo)	6.245,75	6.245,75
Terreno - Guarujá - 44.502,21m (saldo)	41.273,52	41.273,52
Terreno - Guarujá - 75.497,79m (saldo)	70.020,32	70.020,32
Jardim Acapulco - Gleba I	65.602,21	65.602,21
Sítio Iguá	15.440,00	15.440,00
Lotes Jardim Acapulco - Gleba III - Guarujá*	33.628,76	33.628,76
Lotes Jardim Acapulco - Gleba III A - Guarujá*	7.688,84	7.688,84
Lotes Jardim Acapulco - Gleba III B - Guarujá*	23.689,89	23.689,89
Lotes Jardim Acapulco - Gleba III C - Guarujá*	986.988,93	986.988,93
Lotes Jardim Acapulco - Gleba III D - Guarujá*	156.469,70	156.469,70
Lotes Jardim Acapulco - Lote 15-A - Quadra 02	157.267,41	157.267,41
Lotes Jardim Acapulco - Lote 01-A - Quadra 01	119.785,91	119.785,91
Lotes Jardim Acapulco - Lote 09-A - Quadra 01	189.570,67	189.570,67
Total	4.049.002,38	4.049.002,38

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido									
	Capital Realizado	Correção Monetária do Capital	Reservas de Lucros Estatutárias	Reservas de Lucros Legais	Capital Integralizado	Lucros (Prejuízos) Acumulados	Total		
Histórico									
Em 31/12/2017	158.000,00	5.031.552,43	-	- 31.600,00	-	3.562.979,87	8.784.132,30		
Lucro (Prejuízo) do Exercício	-	-	-	-	-	(1.893.852,95)	(1.893.852,95)		
Resultados de Exercícios anteriores	-	-	-	-	-	(18.486,15)	(18.486,15)		
Em 31/12/2018	158.000,00	5.031.552,43	-	- 31.600,00	-	1.650.640,77	6.871.793,20		

Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto									
	Atividades Operacionais	Atividades de Investimentos	Atividades Financeiras			Total			
Atividades operacionais	2018	2017							
Lucro líquido antes do IR e da CS	-1.624.809,13	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por:									
Depreciações e amortizações (beneficiárias em imóveis de terceiros)	-14.141,63	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas com seguros	7.897,68	-	-	-	-	-	-	-	-
Perdas de equivalência patrimonial	1.788.001,20	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste de exercícios anteriores	18.486,15	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Ajustado	175.434,27	175.434,27							
Varição de ativos e passivos operacionais	-323.435,69	-323.435,69							
Aumento nas contas de adiantamentos	-2.306,21	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento nas contas de despesas antecipadas	-7.292,57	-	-	-	-	-	-	-	-
Redução em fornecedores	-40.812,74	-	-	-	-	-	-	-	-
Redução em outras obrigações	-21.030,81	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento na conta de outras obrigações	42.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Imposto de rendas e contribuição social pagos	-262.309,24	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento nas contas de obrigações Fiscais	2.672,48	-	-	-	-	-	-	-	-
Redução nas contas de obrigações Sociais	-14.952,29	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa Líquido gerado pelas atividades Operacionais	-148.001,42	-148.001,42							
Atividades de Investimentos									
Redução na conta de Imobilizado	18.289,43	-	-	-	-	-	-	-	-
Redução de empréstimos a Acionista Pessoa Física	82.350,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de empréstimos a controlada - Longo Prazo	-11.666,86	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa Líquido consumido pelas atividades de Investimento	88.972,57	88.972,57							
Atividades Financeiras									
Aumento em empréstimo de acionistas	104.048,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento em empréstimo da controladora	-41.303,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste de exercícios anteriores	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa Líquido Consumido pelas atividades de Financiamentos	88.745,00	88.745,00							
Aumento líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	29.716,15	29.716,15							
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	20.136,39	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	49.852,54	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	29.716,15	29.716,15							

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.

	Taxa anual depreciação %	2018		2017	
		Preço Custo	Depreciação acumulada	Preço Custo	Depreciação acumulada
Imobilizado					
Computadores e periférico	20%	16.730,30	-16.284,94	445,36	-16.730,30
Máquinas e equipamentos	10%	298.696,22	-298.264,14	432,08	-298.696,22
Móveis e utensílios	10%	155.971,33	-155.971,33	-	-155.971,33
Veículos	20%	171.567,46	-231.216,46		