

# **Demonstrações Financeiras**

## **São Cristóvão Participações S.A.**

31 de dezembro de 2018  
com Relatório do Auditor Independente

# São Cristóvão Participações S.A.

## Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	5
Demonstrações do resultado .....	6
Demonstrações do resultado abrangente.....	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto .....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	10

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos  
Acionistas e Administradores da  
**São Cristóvão Participações S.A.**  
Rio de Janeiro - RJ

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da São Cristóvão Participações S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da São Cristóvão Participações S.A. em 31 de dezembro de 2018, 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 e com as normas Internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor 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.

### **Ênfase**

#### **Reconhecimento da receita**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.a, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade

imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, quando existentes, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/ SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração das 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 de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua 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 são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma 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.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com 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. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 23 de setembro de 2019.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP034519/O-6



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata  
Contador CRC-1SP209240/O-7

## São Cristóvão Participações S.A.

Balanços patrimoniais

31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>31/12/2018</u>
Ativo	
Circulante	
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	<u>56</u>
Total do ativo circulante	<u>56</u>
Não circulante	
Investimento (Nota 5)	<u>31.811</u>
Total do ativo não circulante	<u>31.811</u>
Total do ativo	<u><u>31.867</u></u>
Passivo	
Circulante	
Outras contas a pagar	<u>16</u>
Total do passivo circulante	<u>16</u>
Não circulante	
Debêntures (Nota 6)	<u>21.392</u>
Total do passivo não circulante	<u>21.392</u>
Patrimônio líquido	
Capital social (Nota 7)	<u>10.665</u>
Prejuízos acumulados	<u>(206)</u>
Total do patrimônio líquido	<u>10.459</u>
Total do passivo e do patrimônio líquido	<u><u>31.867</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **São Cristóvão Participações S.A.**

Demonstrações do resultado  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>31/12/2018</u>
Despesas operacionais	
Despesas gerais e administrativas	(34)
Outras despesas operacionais	(18)
Resultado da equivalência patrimonial (Nota 5.c)	(92)
	<u>(144)</u>
Resultado financeiro	
Receitas financeiras (Nota 9)	1
Despesas financeiras (Nota 9)	(63)
	<u>(62)</u>
Prejuízo do exercício	<u><u>(206)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **São Cristóvão Participações S.A.**

Demonstrações do resultado abrangente  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>31/12/2018</u>
Prejuízo do exercício	<u>(206)</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>
Resultado abrangente total	<u><u>(206)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## São Cristóvão Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

	<b>Capital social</b>	<b>Prejuízo acumulado</b>	<b>Total</b>
Saldos em 1º de janeiro de 2017	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2017	-	-	-
Integralização de capital social (nota 7.a)	<b>10.665</b>	-	<b>10.665</b>
Prejuízo do exercício	-	<b>(206)</b>	<b>(206)</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<b>10.665</b>	<b>(206)</b>	<b>10.459</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## São Cristóvão Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>31/12/2018</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(206)
Ajustes em:	
Equivalência patrimonial (nota 5.c)	92
Juros sobre debêntures (nota 6)	63
Variações nos ativos e passivos	
Outras contas a pagar	16
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(35)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de investimento	(31.903)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(31.903)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Empréstimos e financiamento (nota 6)	21.329
Aumento do capital social (nota 7.a)	10.665
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>31.994</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>56</u>
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	
No início do exercício	-
No fim do exercício	56
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>56</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## São Cristóvão Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

### 1. Contexto operacional

#### a) Objeto social

A São Cristóvão Participações S.A. ("Companhia"), anteriormente denominada L.E.U.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., é uma sociedade por ações de capital fechado, situada na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1.251, 9º andar, sala 901, Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Constituída em 19 de julho de 2017, e com início de suas operações em 19 de setembro de 2018, a Companhia tem como objeto social a participação em outras sociedades.

#### b) Descrição dos investimentos

Em 07 de novembro de 2018, através do Contrato de Acordo de Investimento, a Companhia adquiriu 80% da participação societária da Pucon Investimentos Imobiliários S.A. ("Pucon" ou "investida")

A Pucon é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, São Paulo - SP, Brasil.

A investida possui como objetivo social e atividades operacionais preponderantes, a incorporação e a construção de imóveis residenciais, isoladamente ou em conjunto com outras entidades, através da participação em sociedades controladas de forma integral, sob controle compartilhado ou em sociedades coligadas.

Em 31 de dezembro de 2018, a Pucon possuía investimentos em controladas (controladas e investimentos indiretos da Companhia), conforme informações destacadas a seguir:

	<u>Participação (%)</u>
Aspen Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	99,99
Femão Dias Empreendimento Imobiliários Ltda. (a)	99,99

(a) A controlada possui como objeto social incorporação e a construção de imóveis residenciais. Em 31 de dezembro de 2018, as controladas encontram-se em fase pré-operacional, contendo cada uma apenas terreno para futura incorporação imobiliária.

## São Cristóvão Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

### 2. Apresentação das demonstrações financeiras

#### a) Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Quando existente, os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

Em observância ao exposto no *caput* 6º do artigo 177 da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, a Companhia optou por adotar as mesmas normas sobre demonstrações financeiras, expedidas pela CVM, para as companhias abertas.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

#### b) Moeda funcional

A moeda funcional da Companhia é o Real. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

#### c) Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas tanto pela Diretoria como pelos acionistas em 23 de setembro de 2019.

#### d) Investimento controlado em conjunto (*joint venture*)

Uma *joint venture* é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da *joint venture* requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

A Investida mencionada na Nota 1.b, é controlada em conjunto, sendo que desde a data em que o controle compartilhado foi adquirido, o registro dos investimentos está em conformidade ao exposto na Nota 5.c.

## **São Cristóvão Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

### **2. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação**

#### e) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras exige que a administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente, no mínimo anualmente.

### **3. Resumo das principais práticas contábeis**

#### **3.1. Caixa e equivalentes de caixa**

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. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação e/ou possui compromisso de recompra.

#### **3.2. Investimentos**

Os resultados, ativos e passivos da investida são incorporados às demonstrações financeiras com base no método de equivalência patrimonial. Conforme este método, os investimentos são inicialmente registrados pelo valor de custo e, em seguida, ajustados para fins de reconhecimento da participação da Companhia no lucro ou prejuízo e em outros resultados abrangentes da investida.

Quando a participação da Companhia nas perdas da investida iguala ou ultrapassa o valor do investimento, é reconhecida a parcela residual do passivo a descoberto, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessa sociedade e adiantamentos para futuro aumento de capital.

## **São Cristóvão Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

### **3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **3.3. Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possuir uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

#### **3.4. Apuração do resultado**

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência. Haja vista que se trata de uma Companhia com participação em outras sociedades, ao longo dos exercícios de 2018 e 2017, não houve reconhecimento de receita operacional.

Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa da sua realização.

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicação financeira, as quais são reconhecidas integralmente no resultado, através do método dos juros efetivos.

#### **3.5. Tributação**

A Companhia adota o regime de lucro real. O imposto de renda é computado sobre o lucro tributável pela alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% para os lucros que excederem R\$240 mil no período de 12 meses, enquanto a contribuição social é computada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, reconhecidos pelo regime de competência, portanto, as inclusões ao lucro contábil de despesas, temporariamente não dedutíveis, ou exclusões de receitas, temporariamente não tributáveis, consideradas para a apuração do lucro tributável corrente geram créditos ou débitos tributários diferidos. O imposto de renda e a contribuição social corrente são apresentados líquidos por entidade contribuinte, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excederem o total devido na data das demonstrações financeiras. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, quando existentes, são de 1,65% e 7,60%, respectivamente.

## **São Cristóvão Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

### **3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **3.6. Distribuição de dividendos**

A distribuição de dividendos para os acionistas, quando aplicável, é reconhecida como passivo, conforme previsto no estatuto social, ao término do exercício.

#### **3.7. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

A preparação das demonstrações financeiras 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.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas pode levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em exercícios futuros.

Estimativas e premissas são revisadas periodicamente. O impacto de tais revisões é reconhecido no exercício em que as estimativas e premissas são revisadas.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas nas demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos em exercícios futuros são discutidas a seguir:

##### Provisão para demandas judiciais

A Companhia está sujeita, no curso normal de seus 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, autos de infração ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia, poderá afetar as suas demonstrações financeiras. A Companhia faz revisões regulares a fim de refletir e divulgar adequadamente eventuais provisões dessa natureza. Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a Companhia não possuía processos judiciais.

##### Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais 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. Durante o exercício, a Administração não identificou mudanças ou outros fatores que pudessem afetar o valor recuperável dos seus ativos.

## **São Cristóvão Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

### **3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **3.8. Instrumentos financeiros**

##### a) Reconhecimento inicial e mensuração

Os principais ativos e passivos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa e outras contas a pagar.

Os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo mais os custos diretamente atribuíveis à sua compra ou emissão, exceto instrumentos financeiros classificados como valor justo pelo resultado, para os quais os custos são registrados na demonstração do resultado para o exercício.

##### b) Mensuração do valor justo

Os valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que a Companhia poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados.

#### **3.9. Demonstrações dos fluxos de caixa**

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento contábil CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

#### **3.10. Adoção de novos pronunciamentos contábeis a partir de 1º de janeiro de 2018**

A partir de 1º de janeiro de 2018, a Companhia adotou o CPC 48/IFRS 9 (Instrumentos Financeiros). Na mensuração dos efeitos não foram observados impactos nas demonstrações financeiras que demandassem qualquer natureza de representação dos valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

#### **3.11. Novos pronunciamentos técnicos adotados em 1º de janeiro de 2019**

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor. A natureza e a vigência da nova norma e alterações são descritas a seguir:



## São Cristóvão Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

### 3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

#### 3.11. Novos pronunciamentos técnicos adotados em 1º de janeiro de 2019--Continuação

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Vigência</u>
CPC 06 (R2) - Arrendamento Mercantil	Correlação as normas internacionais de contabilidade - IFRS 16. Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto no IAS 17.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.
IAS 12/CPC 32 - Tributos sobre o Lucro	IFRIC 23 - Incerteza sobre os tratamentos de impostos sobre o lucro. Refere-se ao tratamento, contabilização e apresentação de incertezas fiscais.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.

A Companhia pretende adotar as novas normas e/ou alterações na data de vigência requerida com base no método aplicável a cada pronunciamento podendo ser sua apresentação de forma retrospectiva ou prospectiva. Na avaliação preliminar da Companhia, se espera que as modificações aplicáveis a partir de 2019 não tenham impacto significativo em suas demonstrações financeiras.

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2018</u>
Conta corrente	<u>56</u>
	<u>56</u>

### 5. Investimento

#### a) Composição dos saldos:

	<u>31/12/2018</u>
Controle compartilhado	<u>31.811</u>
	<u>31.811</u>

#### b) Informações sobre a investida:

		<u>31/12/2018</u>	
	<u>Participação</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Prejuízo do exercício (*)</u>
Pucon Investimentos Imobiliários S.A.	80,00%	<b>39.763</b>	<b>(115)</b>

(\*) Refere-se ao resultado proporcional da investida desde a data de aquisição do investimento, conforme mencionado na nota explicativa 1.b.

## São Cristóvão Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

### 5. Investimento--Continuação

#### c) Movimentação dos investimentos:

A movimentação dos investimentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 é como segue:

	<u>31/12/2018</u>
Saldos iniciais	-
Aquisição de investimento (nota 1.b)	31.903
Resultado de equivalência patrimonial	(92)
Saldos finais	<u>31.811</u>

### 6. Debêntures

Em 22 de novembro de 2018 a Companhia celebrou um Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures, de 40 mil debêntures conversíveis em ações, da espécie Quirografária, em série única, para a distribuição privada da São Cristóvão Participações S.A., totalizado R\$40.000, as quais serão liberadas à Companhia mediante a necessidade de recursos para fazer frente às suas obrigações de integralizar as ações subscritas em suas subsidiárias diretas. As debêntures serão remuneradas a juros fixos de 3% ao ano.

As debêntures emitidas possuem vencimento único em 22 de novembro de 2024, sendo que nesta data, a exclusivo critério do debenturista, poderão ser convertidas em ações ou integralmente amortizadas.

As debêntures não possuem cláusulas restritivas (“*covenants*”).

A movimentação das debêntures no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 é como segue:

	<u>2018</u>
Saldos iniciais	-
Captações	21.329
Juros incorridos	63
Saldos finais	<u>21.392</u>

## São Cristóvão Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

### 7. Patrimônio líquido

#### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2018, o capital social da Companhia é de R\$13.333, sendo R\$10.665 integralizados até esta data (em 31 de dezembro de 2017, o capital social não integralizado era de R\$0,5). O capital social está representado por 13.333.333 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, assim distribuídas:

Acionista / Quotista	Quantidade de ações		Quantidade de quotas	
	2018	%	2017	%
Olympus Real Estate II - Fundo de Investimento Em Participações Multiestratégia Investimento no Exterior	13.333.333	100	-	-
Cleber Faria Fernandes	-	-	250	50
Sueli de Fátima Ferreti	-	-	250	50

Em 22 de novembro de 2018, através de Ata da Assembleia Geral Extraordinária, os acionistas da Companhia aprovaram o aumento de capital no montante de R\$13.333, sendo que R\$10.665 foi integralizado no exercício, e R\$2.668 serão integralizados durante o exercício de 2019.

Em 19 de setembro de 2018, através da 1ª Alteração do Contrato Social, os sócios Cleber Farias Fernandes e Sueli de Fátima Ferreti, retiram-se nesta data da sociedade cedendo a totalidade de suas quotas à Olympus Real Estate II - Fundo de Investimento Em Participações Multiestratégia Investimento no Exterior. Ato contínuo, foi deliberada a transformação de sociedade limitada para sociedade por ações e a alteração de sua razão social para São Cristóvão Participações S.A.

Em 19 de julho de 2017, através do Instrumento Particular de Constituição, a Companhia foi constituída com capital social a integralizar de R\$500 representando 500 quotas. Nesta data a Companhia possuía a razão social de L.E.U.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.

#### b) Reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. Em função do prejuízo apurado, não houve constituição de reserva legal no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

#### c) Dividendos

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% do lucro líquido do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76. Em função do prejuízo apurado, não houve proposta de dividendos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018.

## São Cristóvão Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

### 8. Tributos com recolhimento corrente

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores, à alíquota nominal:

	<u>31/12/2018</u>
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>(206)</u>
Alíquota - 34%	<u>(70)</u>
Efeitos de (exclusões) adições:	
Resultado de equivalência patrimonial	31
Crédito fiscal não contabilizado (a)	<u>39</u>
Despesa com imposto de renda e contribuição social	<u><u>-</u></u>

(a) Considerando o atual contexto das operações da Companhia, que se constituem, substancialmente, na participação em outra sociedade ("holding"), não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais e base de cálculo negativa da contribuição social.

### 9. Resultado financeiro

	<u>31/12/2018</u>
Receita financeira	
Receita s/ aplicação financeira	<u>1</u>
Total da receita financeira	<u>1</u>
Despesa financeira	
Juros s/ empréstimo	<u>(63)</u>
Despesa bancárias	<u>-</u>
Total da despesa financeira	<u><u>(63)</u></u>
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	<u><u>(62)</u></u>

### 10. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros utilizados pela Companhia estão substancialmente representados por caixa e equivalentes de caixa e outras contas a pagar, todos realizados em condições usuais de mercado, estando reconhecidos integralmente nas demonstrações financeiras considerando-se os critérios descritos na Nota 3.8. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

#### Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2018, bem como os critérios para sua valorização, são descritos a seguir:

## São Cristóvão Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

### 10. Instrumentos financeiros--Continuação

#### Valorização dos instrumentos financeiros--Continuação

- Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4): os saldos mantidos em contas correntes bancárias e aplicações financeiras junto a instituições de renome possuem valores de mercado equivalentes aos saldos contábeis;
- Outras contas a pagar: correspondem aos valores conhecidos e calculáveis provenientes da aquisição de bens e serviços.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia não possuía operações de hedge e derivativos, tampouco realiza transações indexadas à moeda estrangeira.

#### Categoria dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros são descritos a seguir, bem como suas categorias de classificação:

	Hierarquia	31/12/2018		Mensuração
		Valor Contábil	Valor Justo	
Caixa e equivalentes - Nota 4	Nível 2	56	56	(*)
		<u>56</u>	<u>56</u>	
Debêntures - Nota 6	Nível 2	21.392	21.392	(**)
		<u>21.392</u>	<u>21.392</u>	

(\*) Valor justo através do resultado

(\*\*) Custo amortizável

### 11. Eventos subsequentes

#### São Cristóvão Participações S.A.

Em 23 de abril de 2019, o acionista da Companhia Olympus Real Estate II Fundo de Investimento em Participações integralizou R\$1.667 em ações e R\$3.332 em debêntures conversíveis na Companhia.

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 30 de julho de 2019, foi aprovado aumento do capital social da Companhia no montante de R\$5.000, mediante a emissão cinco milhões de ações, passando, assim, o capital social de R\$13.333 para R\$18.334, dividido em dezoito milhões, trezentas e trinta e três mil, oitocentos e trinta e três ações ordinárias e sem valor nominal.

## **São Cristóvão Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

### **11. Eventos subsequentes--Continuação**

#### São Cristóvão Participações S.A.--Continuação

Em 02 de agosto de 2019, o acionista da Companhia Olympus Real Estate II Fundo de Investimento em Participações integralizou R\$1.250 do capital e R\$2.500 em debêntures conversíveis na Companhia.

#### Pucon Investimentos Imobiliários S.A.

Em julho de 2019, conforme estabelecido em acordo de acionistas da investida, a Companhia adquiriu as ações da Kingston Investimentos Imobiliários Ltda.