

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

Relatório da Administração	10
----------------------------	----

Notas Explicativas	12
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Com Ressalva	37
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	44
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	45
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2018
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	500
Preferenciais	0
Total	500
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017
1	Ativo Total	149.854.935	104.039.522
1.01	Ativo Circulante	115.023.698	104.039.522
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	891.097	5.593.386
1.01.03	Contas a Receber	12.540.256	0
1.01.03.01	Clientes	6.167.689	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	6.372.567	0
1.01.03.02.01	Partes Relacionadas	6.372.567	0
1.01.04	Estoques	101.008.134	98.389.831
1.01.06	Tributos a Recuperar	0	11.411
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	584.211	44.894
1.02	Ativo Não Circulante	34.831.237	0
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	33.556.206	0
1.02.01.04	Contas a Receber	33.556.206	0
1.02.01.04.01	Clientes	33.556.206	0
1.02.02	Investimentos	1.237.500	0
1.02.02.01	Participações Societárias	1.237.500	0
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	1.237.500	0
1.02.03	Imobilizado	37.531	0
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	37.531	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017
2	Passivo Total	149.854.935	104.039.522
2.01	Passivo Circulante	20.534.850	13.730.617
2.01.02	Fornecedores	115.622	4.580
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.180.924	190.830
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	17.238.304	13.535.207
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	16.179.288	0
2.01.04.02	Debêntures	1.059.016	0
2.02	Passivo Não Circulante	123.281.999	90.341.668
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	101.555.555	90.341.668
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	62.816.903	58.466.667
2.02.01.02	Debêntures	38.738.652	31.875.001
2.02.02	Outras Obrigações	2.141.434	0
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.141.434	0
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	2.141.434	0
2.02.04	Provisões	1.799.414	0
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.677.917	0
2.02.04.02	Outras Provisões	121.497	0
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	17.785.596	0
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	17.785.596	0
2.03	Patrimônio Líquido	6.038.086	-32.763
2.03.01	Capital Social Realizado	500	500
2.03.04	Reservas de Lucros	6.037.586	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	-33.263

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	18.983.224	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5.579.528	0
3.03	Resultado Bruto	13.403.696	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-7.102.111	-170.603
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.383.798	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.183.033	-170.603
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.535.280	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	6.301.585	-170.603
3.06	Resultado Financeiro	537.167	137.340
3.06.01	Receitas Financeiras	584.127	172.377
3.06.02	Despesas Financeiras	-46.960	-35.037
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	6.838.752	-33.263
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-767.903	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	6.070.849	-33.263
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	6.070.849	-33.263
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	12.141,70000	-66,53000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	12.141,70000	-66,53000

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
4.01	Lucro Líquido do Período	6.070.849	-33.263
4.03	Resultado Abrangente do Período	6.070.849	-33.263

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-10.184.266	-25.601.150
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	6.838.751	-33.263
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-23.598.852	-25.567.887
6.01.03	Outros	6.575.835	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	471.761	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	5.010.216	31.194.486
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-4.702.289	5.593.336
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	5.593.386	50
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	891.097	5.593.386

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	500	0	0	-33.263	0	-32.763
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	500	0	0	-33.263	0	-32.763
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	6.070.849	0	6.070.849
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	6.070.849	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	6.037.586	0	-6.037.586	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	100	0	-100	0	0
5.06.05	Reserva para Investimentos	0	400	0	-400	0	0
5.06.06	Reservas Estatutárias	0	6.037.086	0	-6.037.086	0	0
5.07	Saldos Finais	500	6.037.586	0	0	0	6.038.086

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	50	0	0	0	0	50
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	50	0	0	0	0	50
5.04	Transações de Capital com os Sócios	450	0	0	0	0	450
5.04.01	Aumentos de Capital	450	0	0	0	0	450
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-33.263	0	-33.263
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-33.263	0	-33.263
5.07	Saldos Finais	500	0	0	-33.263	0	-32.763

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
7.01	Receitas	23.396.620	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	24.931.900	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.535.280	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-14.044.111	-112.509
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-5.432.795	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.572.654	-112.509
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-5.038.662	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	9.352.509	-112.509
7.04	Retenções	-1.893	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.893	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	9.350.616	-112.509
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	584.128	172.377
7.06.02	Receitas Financeiras	584.128	172.377
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	9.934.744	59.868
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	9.934.744	59.868
7.08.01	Pessoal	1.850.808	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	934.842	0
7.08.01.02	Benefícios	913.755	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.211	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.757.180	93.131
7.08.02.01	Federais	1.714.879	0
7.08.02.02	Estaduais	25.924	0
7.08.02.03	Municipais	16.377	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	255.907	0
7.08.03.01	Juros	600	0
7.08.03.02	Aluguéis	19.461	0
7.08.03.03	Outras	235.846	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	6.070.849	-33.263
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	6.070.849	-33.263

VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.
Relatório da Administração

CNPJ 24.241.659/0001-06

Relatório da administração 2018

Senhores Acionistas,

A diretoria da VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. (Companhia), em cumprimento às disposições legais e estatutárias, apresenta a V.Sas., o relatório da administração, as demonstrações financeiras, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, acompanhadas das notas explicativas e do Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.

Descrição dos negócios

A Companhia, fundada em 2016, tem como foco o investimento direto em projetos hoteleiros de alto padrão, com a marca HARD ROCK HOTEL, com controles em todos os processos desde o desenvolvimento do projeto, comercialização, construção e operação.

Investimentos

A Companhia conta hoje com três projetos em andamento, sendo dois com as obras em fase adiantada, O Hard Rock Hotel Fortaleza - Ceará e o Hard Rock Hotel Ilha do Sol - Paraná, e, o Hard Rock Hotel Caldas Novas - Goiás, que está em fase inicial.

O Hard Rock Hotel Fortaleza - Ceará

Localizado na Praia de Lagoinha, próximo da cidade de Fortaleza – CE, a propriedade oferece vista panorâmica do Oceano Atlântico, com praia de águas cristalinas e calmas com quase um quilômetro de areia intocada. O empreendimento conta com um hotel de 228 quartos, 42 casas, 132 apartamentos, 3 restaurantes, 2 piscinas, 1.322 m² de espaço para reuniões, 1.585 m² de espaço para eventos, etc., tudo com padrão da mais alta qualidade. A obra está com 68,15% da Estrutura, 47,89% da Alvenaria e 35% da Infraestrutura, concluídas. Com previsão de conclusão para dezembro de 2020, o empreendimento tem um potencial estimado de Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$772 milhões.

O Hard Rock Hotel Ilha do Sol - Paraná

Situado em uma ilha fluvial na Represa de Capivara, próximo da cidade de Londrina – PR, a propriedade oferece uma vista deslumbrante sobre a água circundante com uma ampla praia. O empreendimento conta com um hotel de 255 apartamentos, 40 chalés e 16 bangalôs, 3 restaurantes, 3 piscinas, 1.278 m² de espaço para reuniões, 1.585 m² de espaço para eventos, spa, quadras esportivas, águas termais, etc., tudo com padrão da mais alta qualidade. A obra está com 83% da Estrutura, 60% da Alvenaria e 75% da Infraestrutura, concluídas. Com previsão de conclusão para 2020, O empreendimento tem um potencial estimado de Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$311 milhões.

Relatório O Hard Rock Hotel Caldas Novas - Goiás

Localizado na maior região hidrotermal do mundo, o projeto Hard Rock Hotel Caldas Novas conta com 355 quartos de luxo, serviços para visitantes e hóspedes de todas as idades, quatro piscinas termais com um bar aquático, uma área infantil dedicada, três restaurantes especiais, 13.300m de área construída, contendo restaurantes, spa, sala de jogos, centro de eventos, bar e etc. Com previsão de conclusão para 2022, o empreendimento tem um potencial estimado de Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$381 milhões.

Ambiente econômico

O PIB Brasileiro, cresceu 1,1% com 2018 e tem projeção de leve melhora para 2019, tendo reflexo direto nas operações hoteleiras. Com a aprovação da Lei 13.777/2018, que regulamenta a multipropriedade no Brasil, os pretensos proprietários passam a contar maior transparência e segurança jurídica em suas aquisições.

A Companhia adota o formato comercial de venda de cotas fracionadas dos empreendimentos hoteleiros e futuramente da exploração dos hotéis. Desta forma, tanto o processo de venda de férias compartilhadas quanto o faturamento dos hotéis são influenciados pelo desempenho da economia. Estudos recentes demonstram que o setor hoteleiro como um todo é afetado diretamente pelo desempenho do PIB, onde a sua variação positiva ou negativa impacta em um percentual que corresponde aproximadamente o dobro do realizado.

Relacionamento com o auditor independente

Em atendimento à Instrução CVM 381/2003, a Companhia declara que, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, não foram contratados com os auditores independentes Crowe e/ou suas partes relacionadas, serviços profissionais que não sejam de auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditoria independente assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

xxx

Enfim, a diretoria da VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. Coloca-se à disposição dos Senhores Acionistas, para esclarecimentos que se julgarem convenientes.

São Paulo, SP, 12.07.2019

Fábio Sampaio Neri
Diretor Presidente
Diretor de Relações com Investidores

Hugo Fernando Iwaki Oliveira
Diretor Administrativo-Financeiro

VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**Notas Explicativas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

1 Contexto operacional

A VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. (Companhia), é uma Companhia Aberta, com sede no município de São Paulo, SP, na Av. Brasil, nº 1964, Jardim América, CEP 01.430-001, teve os seus atos constitutivos confirmados pela Junta Comercial do Estado do Espírito Santo e pela Receita Federal em 23 de fevereiro de 2016.

A Companhia tem como objeto social: (i) a atividade de holding de instituições não financeiras; (ii) administração e exploração comercial de hotéis, incluindo a construção, implementação e gestão dos respectivos empreendimentos; (iii) administração e exploração comercial de residenciais com serviço, incluindo a construção, implementação e gestão dos respectivos empreendimentos; (iv) exploração comercial de concessões de hotéis em aeroportos, incluindo a construção, implementação e gestão dos respectivos empreendimentos; (v) a construção de edifícios; (vi) incorporação imobiliária; (vii) compra e venda de imóveis próprios; (viii) aluguel de imóveis próprios; (ix) loteamento de imóveis próprios; (x) intermediação na compra, venda e aluguel de imóveis de terceiros; e (xi) gestão e administração de atividade imobiliária”.

A Companhia tem como foco o investimento direto em projetos hoteleiros de alto padrão, com a marca HARD ROCK HOTEL, com controles em todos os processos desde o desenvolvimento do projeto, comercialização, construção e operação. A Companhia conta hoje com três projetos em andamento, sendo dois com as obras em fase adiantada, O Hard Rock Hotel Fortaleza - Ceará e o Hard Rock Hotel Ilha do Sol - Paraná, e, o Hard Rock Hotel Caldas Novas - Goiás, que está em fase inicial.

Para viabilizar esses empreendimentos, a Companhia realizou, em 18 de agosto de 2017, a sua primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries, com garantia real e com garantia adicional fidejussória, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 476 de 16 de janeiro de 2009. O pagamento desta dívida, cuja primeira parcela venceria apenas em setembro/2019, foi antecipado, com 80% do seu valor pago até a emissão deste relatório.

2 Apresentação das demonstrações financeiras**2.1 Declaração de conformidade e base de apresentação**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e apresentadas de acordo com as respectivas normas contábeis adotadas como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), quando aplicável, como orientado por meio do Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**Notas Explicativas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros (inclusive instrumentos derivativos) que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado.

2.2 Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em reais, que é a moeda funcional da Companhia.

2.3 Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 01.07.2019.

2.4 Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação, no futuro previsível. A administração considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas ("covenant") em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

3 Resumo das principais práticas e estimativas contábeis

As principais políticas contábeis adotadas na elaboração dessas informações contábeis intermediárias estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente, salvo disposição em contrário.

3.1 Caixa e equivalentes de caixa

Provenientes dos valores disponíveis em caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras de curto prazo, cujos vencimentos originais são inferiores há três meses, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras são registradas ao custo atualizado com os rendimentos obtidos até a data de fechamento do balanço. Os rendimentos das aplicações financeiras são registrados na rubrica "receitas financeiras" da demonstração do resultado do exercício.

VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**Notas Explicativas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

3.2 Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede o seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção). O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de venda à vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

O valor de R\$ 101.008.134, refere-se aos custos aplicados aos empreendimentos incorridos até 31 de dezembro de 2018, conforme nota explicativa 7.

3.3 Tributos a recuperar

Referem-se ao imposto de renda sobre aplicações financeiras. São créditos que constituem moeda de pagamento de tributos e que, se não houver débitos com o qual compensar, pode gerar solicitação de restituição em dinheiro.

3.4 Ativos Financeiros**Classificação**

A partir de 1º de janeiro de 2018, a Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração:

- Mensurados ao valor justo por meio do resultado.
- Mensurados ao custo amortizado.

A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa.

Para ativos financeiros mensurados ao valor justo, os ganhos e perdas são registrados no resultado.

VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**Notas Explicativas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

Reconhecimento e mensuração

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 são desreconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos e a Companhia tenha transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade.

No reconhecimento inicial, a Companhia mensura um ativo financeiro ao valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesas no resultado.

Os ativos financeiros com derivativos embutidos são considerados, em sua totalidade, ao determinar se os seus fluxos de caixa consistem apenas em pagamento do principal e de juros

“Impairment” de ativos financeiros

A partir de 1º de janeiro de 2018, a Companhia passou a avaliar, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado. A metodologia de *impairment* aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito. Para as contas a receber de clientes, a Companhia aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo IFRS 9/CPC 48 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se, em um período subsequente, o valor da perda por *“impairment”* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o *“impairment”* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por *“impairment”* reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

3.5 Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão (“POC”) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas de todos os contratos de determinado empreendimento seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como “Adiantamento de clientes”, no passivo.

VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**Notas Explicativas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

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 menos a provisão para “*Impairment*” de ativos financeiros (Nota 6). Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios. Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. As contas a receber parceladas que excedam os recebimentos previstos no período de até um ano, são apresentada no ativo não circulante.

3.6 Contas a pagar aos fornecedores

As contas a pagar a fornecedores referem-se às obrigações a pagar por bens e serviços em geral adquiridos no curso normal dos negócios.

Normalmente as contas a pagar a fornecedores são reconhecidas pelo valor da fatura correspondente, líquidas dos valores já pagos.

3.7 Debêntures não conversíveis

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação, e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos estão em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo em construção). Os encargos financeiros incorridos na controladora em financiamentos obtidos para aporte em controladas, objetivando o desenvolvimento de seus empreendimentos são classificados como parcela complementar do custo do empreendimento nas demonstrações financeiras. São classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços. As debêntures não são conversíveis em ações e têm seu reconhecimento de forma similar à dos empréstimos e financiamentos.

3.8 Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da entidade e seu custo ou valor, puder ser mensurado de forma segura. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a entidade tem uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**Notas Explicativas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

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

3.9 Mensuração do valor recuperável de ativos

A administração da Companhia efetuou verificação da necessidade de reconhecimento contábil de alguma perda por desvalorização dos seus ativos e concluiu que não houve necessidade de tal reconhecimento, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

3.10 Passivos contingentes

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.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo.

3.11 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O encargo de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado. Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas nas datas dos balanços. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos pelo 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. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC). A Companhia optou pelo regime de tributação do Lucro Presumido.

3.12 Reconhecimento da receita

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, dos distratos, 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 a descrição a seguir:

VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**Notas Explicativas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

Receita de venda de incorporação imobiliária

Na venda de unidades dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e as normas estabelecidos pelo ofício circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, emitido pela CVM, sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) para o reconhecimento da receita de venda de bens satisfazendo a obrigação de desempenho ao longo do tempo.

A partir das referidas normas e levando em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pelo ofício circular, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas de unidades em construção:

- 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 a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida. Os montantes das receitas de vendas reconhecidas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional da construção civil - INCC. 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 a POC.

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço da venda.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas.

Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou dos custos estimados, os quais são refletidos no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**Notas Explicativas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva, constante em seu memorial de incorporação, são classificados como adiantamento de clientes.

Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

3.13 Resultado básico e diluído por ações

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento.

3.14 Normas e interpretações novas e revisadas**CPC 47 / IFRS 15 – Receita de Contratos com Clientes**

Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 Receita de Contrato com Cliente, novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial no exercício findo em 31 de dezembro de 2018. Em 2018, com início de faturamento em junho deste , a Companhia reconheceu a receita referente aos contratos de incorporação imobiliária utilizando a metodologia do POC (*Percentage of Completion method*), que consiste no reconhecimento da receita com base percentual de evolução da obra, baseado no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. O CPC constituiu um grupo de trabalho em 2016 para analisar os impactos da adoção do IFRS 15 (e, conseqüentemente, do CPC 47) para entidades de incorporação imobiliária e, como resultado das discussões desse grupo, uma revisão do OCPC 04 (versão R1) foi colocada em audiência pública no ano de 2017. Como parte desse processo, o CPC efetuou uma consulta sobre o tema ao *IFRS Interpretations Committee* (IFRS IC) contendo considerações sobre as características comuns de contratos de incorporação imobiliária no Brasil, o qual analisou o assunto inicialmente em sua reunião de setembro de 2017, e, após um período em que sua decisão de agenda tentativa esteve disponível para comentários, finalizou a discussão em março de 2018, tendo concluído que nenhum dos critérios para reconhecimento de receita ao longo do tempo previstos no parágrafo 35 do IFRS 15 foram atendidos, e, dessa forma, para aqueles contratos a entidade deveria reconhecer a receita em um momento específico no tempo e não utilizando a metodologia POC. Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos

Notas Explicativas

VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.
 Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC para os principais contratos da Companhia – contratos de compra e venda de unidades imobiliários com quitação do com saldo devedor por um banco privado ou pela própria Companhia, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de “provisões para distratos”. O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo POC exige por parte da Administração da Companhia a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna. Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018. A administração da Companhia, objetivando ter um alinhamento de suas práticas contábeis analisou seu contrato com o cliente e seu o monitoramento contínuo dos contratos e sua estrutura de controles internos relacionadas ao controle dos seus custos incorridos e decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC. Em relação a metodologia PoC anteriormente aplicada, referido Ofício Circular estabelece que a provisão para distratos deva ser realizada na ocasião da determinação da receita a ser apropriada.

CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos Financeiros

Introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros. Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros a partir dos requisitos da CPC 48:

Ativo/Passivo Financeiro	Classificação pelo CPC 38	Classificação pelo CPC 48
Caixa, equivalentes e caixa restrito	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Aplicações financeiras	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (venda de imóveis)	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Contas a receber (partes relacionadas)	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Demais contas a receber	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Fornecedores	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Contas a pagar (partes relacionadas)	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Demais contas a pagar	Outros passivos financeiros	Custo amortizado

VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**Notas Explicativas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

As contas a receber pela venda de imóveis em construção, classificadas ao custo amortizado, correspondem a parcela da receita apropriada pela metodologia POC, que supera as parcelas já recebidas. Para essas contas a receber, a transferência da titularidade da unidade em construção apenas é efetuada por ocasião do recebimento integral do valor de venda, o que normalmente ocorre mediante o repasse do financiamento obtido pelo cliente junto às instituições financeiras, não tendo ocorrido aumento significativo de risco de crédito desde o reconhecimento inicial dos referidos créditos. Com a entrada em vigor do CPC 48 / IFRS 9, não houve impacto na provisão para distratos relativos a 2017, uma vez que as vendas e faturamento da companhia iniciou somente em junho de 2018.

Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas**CPC 06 (R2) / IFRS 16 – Operações de Arrendamento Mercantil**

Requer o reconhecimento dos arrendamentos mercantis operacionais nos mesmos formatos dos arrendamentos mercantis financeiros (em vigor para exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019).

A Companhia não identificou efeitos da adoção desta norma nas Demonstrações Financeiras. Os principais contratos no escopo do IFRS 16 tratam-se dos contratos de alugueis da sede da Companhia em São Paulo e, sua filial no Ceará. Os contratos possuem vigências superiores a 1 ano, com possibilidades de renovação. Sendo assim, o efeito esperado é um ativo de direito de uso (ativo imobilizado) e um passivo de arrendamento (outras contas a pagar) no balanço patrimonial da Companhia sem impactos relevantes no resultado. A Companhia não identificou impactos relevantes decorrentes de outros contratos de arrendamento mercantil.

4 Estimativas e Julgamentos relevantes

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. Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem não ser iguais aos respectivos resultados reais. As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo, com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com os temas a seguir:

Reconhecimento de receita e “*impairment*” de contas a receber

A Companhia usa o método de POC para apropriar a receita de seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária. O uso desse método requer que se estime os custos a serem incorridos até o término da construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos, definido assim a proporção de receita contratual a ser reconhecida.

VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**Notas Explicativas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

“Impairment” de contas a receber - Provisão para distratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, e financiadas diretamente com a incorporadora. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a quitação integral do contrato, determinados contratos podem ser cancelados (“distratos”), motivo pelo qual as seguintes provisões vem sendo constituída para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que: (i) por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de “*impairment*”, afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas; e (ii) após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de *impairment*, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica de Despesas Operacionais. Ambas provisões são constituídas como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas:(i) imóveis a comercializar; e (ii) a rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pela potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica “provisões”, no balanço patrimonial.

Provisões

A Companhia está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. A Companhia reconhece provisões e a avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados internos e externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.. A administração da Companhia efetua os julgamentos de acordo com a estratégia adotada para tributação dos negócios e, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.

Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis a comercializar

No fim de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso.

VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**Notas Explicativas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.

5 Caixa e equivalentes de caixa	2018	2017
Depósitos bancários a vista	64.498	1.380.824
Aplicações de liquidez imediata	826.599	4.212.562
	891.097	5.593.386

As aplicações de liquidez imediata compreendem a investimentos em Certificado de Depósito Bancário (CDB), indexados a 99,50% da taxa do Certificado de Depósito Interbancário (CDI ou DI), com risco insignificante de alteração de valor.

6 Clientes	2018	2017
Empreendimentos em construção		
Clientes	55.094.980	-
Ajuste a valor presente	(10.898.213)	-
Provisão para distratos	(646.152)	-
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	(3.826.720)	-
	39.723.895	-
Circulante	6.167.689	-
Não Circulante	33.556.207	-

Estima-se que as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, deduzido o ajuste a valor presente, estão próximas ao valor justo.

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.

A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

	2018	2017
Vencidas	8.949.746	-
A vencer:		
2019	11.859.463	-
2020	9.687.625	-
2021	8.833.738	-
2022 em diante	18.403.076	-
Contas a receber apropriado	24.931.901	-
Contas a receber a apropriar	37.209.128	-

VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**Notas Explicativas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

O saldo de contas a receber apresentado no ativo circulante corresponde às parcelas cuja expectativa de recebimento irá ocorrer no exercício subsequente, sendo a parcela remanescente da receita apropriada classificada no ativo não circulante.

A análise do saldo contábil vencido de contas a receber de clientes está apresentada a seguir:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vencidas:		
Até três meses	2.416.570	-
De três a seis meses	6.533.175	-
Imóveis em construção	101.008.134	98.389.831

7 Imóveis a comercializar

Representados pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (imóveis em construção), como demonstrado a seguir:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hard Rock Hotel Fortaleza	101.008.134	91.506.079
Hard Rock Hotel Ilha do Sol – Paraná	-	6.883.752
	<u>101.008.134</u>	<u>98.434.725</u>

A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de compra a prazo de terrenos e financiamento bancário, apropriados ao custo durante o período de construção, pode ser demonstrada como segue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo nos estoques no início do exercício	680.965	-
Encargos financeiros incorridos no exercício (*)	9.971.945	680.965
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(486.941)	-
Saldo nos estoques no fim do exercício	10.165.969	680.965

(*) Encargos sobre: (i) empréstimos bancários obtidos com essa destinação específica; (ii) financiamento imobiliário; e (iii) debêntures da controladora

VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**Notas Explicativas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

8 Partes relacionadas

	2018	2017
Ativas		
Hard Rock Hotel Ilha do Sol – Paraná	5.939.238	-
HRC Fortaleza Entretenimento	123.515	-
HRCN Caldas Novas SPE Ltda.	230.758	-
Quantum Inteligência	72.623	-
Menttora Soluções	5.929	-
2Share Properties	504	-
	6.372.567	-
Passivas		
OPL Participações	1.000.000	-
VCI Participações	905.588	-
Hard Rock Inc.	235.846	-
Fisa Brasil Participações Ltda	7.452	-
Menttora Participações Ltda	1.237.500	-
SBY Equipamentos Ltda	200.000	-
Outras partes relacionadas	-	1.874
	3.586.386	1.874

9 Investimentos

Durante o exercício de 2018 a Companhia firmou compromisso para aquisição de cotas de capital social da empresa HRCN Caldas Novas SPE Ltda correspondentes a 55% do capital da mesma. Tais cotas não foram integralizadas conforme saldo devedor à Menttora Participações Ltda e, em período subsequente, os valores transacionados foram convertidos para mútuo financeiro.

10 Imobilizado

	Tempo de vida útil em anos	2018	Adição	Baixa	2017
Móveis e utensílios	10	23.274	23.274	-	-
Equipamentos de informática	10	16.150	16.150	-	-
		39.424	39.424	-	-
Depreciação acumulada		(1.893)	(1.893)	-	-
		37.531	37.531	-	-

VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**Notas Explicativas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

11 Credores por financiamentos	2018	2017
Aquisição de imobilizado (Hard Rock Hotel Fortaleza)	68.955.996	64.000.000
Assessorias, intervenientes, comissões	8.595.243	8.000.000
	77.551.239	72.000.000
Circulante	14.734.336	13.533.333
Não circulante	62.816.903	58.466.667

12 Debêntures

O saldo de R\$ 39.797.668, refere-se ao valor atualizado em 31.12.2018, das 32.519 debêntures, subscritas e integralizadas, nos termos da escritura particular da primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries, com garantia real e garantia adicional fidejussória, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, arquivada na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo em 31.8.2017, com as seguintes características:

<u>Série</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor nominal unitário</u>	<u>Prazo</u>	<u>Data de emissão</u>	<u>Data de vencimento</u>
Primeira	50.000	R\$1.000,00	5 anos	18.8.2017	18.8.2022
Segunda	50.000	R\$1.000,00	5 anos	18.8.2017	18.8.2022

Atualização do valor nominal unitário, e, Remuneração:

- . 1ª série: Atualização: IPCA/IBGE - a partir da data da emissão.
Remuneração: 10% a.a.
- . 2ª série: Atualização: IPCA/IBGE - a partir da primeira integralização.
Remuneração: 10% a.a.

Características da emissão das debêntures:

Objeto da emissão: desenvolvimento do projeto hoteleiro Hard Rock na praia da Lagoinha, Ceará.

Essa foi a 1º (primeira) emissão pública de debentures da Companhia, cujos recursos líquidos foram programados para serem utilizados pela Companhia para aquisição do terreno, custeio das despesas decorrentes da emissão, para desenvolvimento e implementação do empreendimento imobiliário hoteleiro e pagamento de prestadores de serviço não diretamente relacionados às obras do empreendimento.

Para liberação dos recursos da emissão de debentures estavam previstas condições precedentes que foram integralmente cumpridas.

A colocação e o procedimento de distribuição previstos nos instrumentos de emissão são de distribuição com esforços restritos, sob o regime de melhores esforços, com intermediação de um coordenador líder.

VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**Notas Explicativas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

Suas características básicas:

- Valor nominal unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais)
- Data de emissão: 18 de agosto de 2017
- Prazo e Data de Vencimento: 5 anos (60 meses) com primeira parcela em setembro/2019 e vencimento em agosto/2022.
- Forma de Emissão de Certificado: Nominativa e escritural
- Espécie: Com garantia real

Garantias:

As garantias iniciais na emissão das debentures correspondiam a alienação fiduciária do terreno objeto do desenvolvimento do projeto hoteleiro, a cessão fiduciária de 70% dos recebíveis e aval dos sócios.

Na assembleia de debenturistas realizada em 12 de março de 2019, ficou acordado que após a amortização extraordinária de 60% do saldo devedor, as garantias passariam a ser 178 imóveis do complexo hoteleiro, que somados correspondem a 40% da fração ideal do terreno, a cessão fiduciária de 32 milhões em recebíveis e aval dos sócios. As garantias correspondentes à alienação fiduciária dos 178 imóveis serão liberadas proporcionalmente conforme forem ocorrendo os pagamentos mensais.

Conforme mencionado, na data de emissão deste relatório, 80% do valor total captado já havia sido pago de forma antecipada, conforme definido em assembleia geral de debenturistas na data de 12.03.2019. Nesta data, foi aprovada a amortização extraordinária de 60% do valor, pago na data de 13.03.2019. O saldo remanescente de 40% foi programado para ser liquidado em 10 pagamentos iguais e consecutivos, de março de 2019 até dezembro de 2019.

Em 2019 foi amortizado antecipadamente o montante de R\$ 33.120.976.

A tabela descritiva abaixo demonstra os índices referentes aos valores de Juros e Amortização futuros a serem calculados com o PU do dia exato a ser pago. A PU do dia 19.06.2019, dia seguinte da última amortização era de 302,54686301

Data Agendada	Juros	Amortização	Pagamento Total
18/07/2019	2,411627	50,40517057	52,81679789
19/08/2019	2,105788	50,40517058	52,51095822
18/09/2019	1,68463	50,40517058	52,08980069
18/10/2019	1,263473	50,40517058	51,66864316
18/11/2019	0,765451	50,40517058	51,17062168
18/12/2019	0,421158	50,40517058	50,82632811

VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**Notas Explicativas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

13 Obrigações tributárias	2018	2017
ISS	17.872	13.600
IRRF	16.203	28.631
IRPJ	735.580	-
PIS	236.890	-
CSLL	399.516	-
COFINS	1.093.339	-
PIS/COFINS/CSLL sobre serviços	46.624	95.940
	2.546.024	138.171

14 Provisões Fiscais	2018	2017
COFINS	747.957	-
CSSL	269.265	-
IRPJ	498.638	-
PIS	162.057	-
	1.677.917	-

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

- Lucro presumido

Estão representados pelo imposto de renda e pela contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa das sociedades tributadas com base no lucro presumido).

15 Patrimônio líquido**Capital social**

O capital social em 30 de setembro de 2017 é de R\$500, representado por 500 ações nominativas, da espécie ordinária, e sem valor nominal.

A Companhia poderá emitir títulos múltiplos representativos das ações, correndo por conta dos solicitantes os custos respectivos, sendo as ações ou títulos múltiplos que as representem assinados por dois diretores.

As ações são indivisíveis em relação à Companhia e cada ação ordinária conferirá a seu titular direito a um voto nas Assembleias Gerais de Acionistas da Companhia.

Reservas de lucros

Em consonância com o Art.202, §3º, I, da Lei das S/A. (Lei 6.404/76) e com o Art. 22, § 1º, do Estatuto social da companhia, os acionistas, em sua totalidade, decidem destinar o lucro líquido verificado no presente exercício, após as devidas deduções, para aumento de capital da companhia, tendo em vista as expectativas de investimentos para o ano de 2019.

Notas Explicativas**VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

16 Resultado por ação

a) Básico

O resultado básico por ação é calculado mediante a divisão do resultado atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o exercício.

	2018	2017
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	6.070.849	-33.263
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas	500	500
resultado básico por ação	12.142	-66

b) Diluído

O resultado diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. A quantidade de ações calculadas, conforme descrito anteriormente, é comparada com a quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações.

	2018	2017
resultado atribuível aos acionistas da Companhia	6.070.849	-33.263
Número médio ponderado de ações ordinárias em poder dos acionistas durante o ano	500	500
Preço médio de mercado da ação ordinária durante o ano	1	1
resultado diluído por ação	12.142	-66

17 Receita líquida de vendas

	2018	2017
Vendas de imóveis	33.211.803	-
Deduções da receita bruta:		
Vendas canceladas	(8.279.903)	-
Impostos incidentes sobre vendas (Nota 14)	(910.014)	-
Provisão para distratos	(666.299)	-
Ajuste a valor presente de clientes:		
Provisão de ajuste a valor presente	(4.372.363)	-
	18.983.224	-

18 Custo dos imóveis vendidos

	2018	2017
POC – Civil	(2.012.664)	-
POC – FFE	(1.431.997)	-
POC – Terreno	(1.792.766)	-
POC - Encargos	(195.368)	-
Pessoal	(146.733)	-
	(5.579.528)	-

Notas Explicativas VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

19 Despesas comerciais	2018	2017
Benefícios a administradores e empregados	(1.635.439)	-
Viagens e Deslocamentos	(904.197)	-
Consumos diversos	(116.180)	-
Serviços prestados por terceiros	(312.446)	-
Royalties	(235.846)	-
Outras despesas comerciais	(179.690)	-
	(3.383.798)	-
20 Despesas administrativas e gerais	2018	2017
Serviços prestados por terceiros	(1.186.330)	(83.897)
Despesas Gerais	(135.641)	(21.176)
Despesas de depreciação	(1.893)	-
Despesas tributárias (Nota 14)	(71.313)	(65.529)
	(1.395.177)	(170.602)
21 Resultado financeiro	2018	2017
Receitas financeiras:		
Juros ativos	535.033	-
Rendimentos sobre aplicações financeiras	48.121	169.181
Descontos obtidos	973	3.196
	584.127	172.377
Despesas financeiras:		
Despesas bancárias	(44.849)	(7.436)
Taxas administrativas	(1.022)	-
Juros passivos	(600)	-
IOF	(489)	(27.601)
	(46.960)	(35.037)
Resultado financeiro líquido	537.167	137.340

22 Despesa de imposto de renda e contribuição social

A empresa é tributada pelo Lucro Presumido e sua alíquota efetiva está demonstrada a seguir:

	2018	2017
Faturamento	62.141.028	-
Imposto de renda	1.236.821	-
Imposto de renda corrente	498.638	-
Imposto de renda diferido	738.183	-
Contribuição social	671.123	-
Contribuição social corrente	269.265	-
Contribuição social diferido	401.858	-
Alíquota Efetiva	8,21%	-

Notas Explicativas VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

23 Compromissos de incorporação imobiliária

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, a Companhia tem o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Companhia poderia desistir da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes. Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutiva.

As principais informações relacionadas com os empreendimentos em construção, decorrentes das unidades vendidas, podem ser assim demonstradas:

	2018	2017
Receita bruta de vendas a apropriar	37.209.128	-
Provisão de distrato a apropriar	(20.147)	-
Permuta de terrenos a apropriar	-	-
Receita de vendas a apropriar	37.229.275	-
Impostos sobre vendas	(2.498.174)	-
Receita de vendas a apropriar (a)	34.731.100	-
Custo orçado (b) a incorrer das unidades vendidas	(8.108.068)	-
Custo a incorrer da provisão de distrato	(8.083)	-
Resultado a apropriar	26.614.949	-

(a) Sujeita aos efeitos de ajuste a valor presente por ocasião de sua apropriação.

Os custos incorridos e a incorrer das unidades em estoque de empreendimentos em construção podem ser assim demonstrados:

	2018	2017
Custo incorrido das unidades em estoque	101.008.134	98.389.831
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque (b)	168.183.622	168.938.048
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	269.191.756	267.327.879

(b) O custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque totaliza R\$168.183.622

24 Informações requeridas pelo Ofício Circular Nº 02/2018

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção.

Notas Explicativas**VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

	2018	2017
(I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Receita de Vendas Contratadas	70.420.931	-
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas		
Receita de vendas apropriadas	33.211.803	-
Distratos - Receitas estornadas	(8.279.903)	-
Total	24.931.900	-
Receitas de vendas a apropriar (a-b)	37.209.128	-
(II) Receitas indenização por distratos	-	-
(III) Receita de Vendas a Apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita*	-	-
(IV) Provisão para Distratos (Passivo)		
Ajuste em Receitas Apropriadas	666.299	-
Ajuste em Contas a Receber de Clientes	(646.152)	-
Receita indenização por distratos	-	-
Ajuste em Adiantamento de Clientes	-	-
	20.147	-
(V) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas**		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	13.053.921	-
Custo incorrido líquido		
(b) Custos de construção incorridos	(5.237.233)	-
Custo Orçado a apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	7.816.688	-
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	40,12%	-
(VI) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque**		
Empreendimentos em construção:		
(a) custo orçado das unidades (sem encargos)	254.273.958	-
Custo incorrido líquido		
(b) custos de construção incorridos	(91.523.131)	-
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) a+b	162.750.827	-

* Valores referentes aos contratos que compõem a provisão para distratos.

**Não considera encargos financeiros

VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**Notas Explicativas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

25 Termo de responsabilidade

A Companhia assume plena responsabilidade pela fidedignidade da presente demonstração contábil, inclusive a formalização da escrituração dos livros digitais em conformidade com a legislação vigente.

26 Gestão de risco financeiro

Do ponto de vista de risco financeiro, a Venture analisou suas atividades e mapeou as três possibilidades seguintes como as mais relevantes:

Risco de Mercado**a) Risco cambial**

A Venture possui dois fatores que a expõe a risco cambial: o primeiro, a possível captação de recursos de fundos internacionais (o que não ocorreu em 2018), com valores indexados ao dólar. A segunda, a aquisição de equipamentos importados que atendam ao padrão de qualidade Hard Rock. Em ambas as situações o risco é considerado baixo porque o Plano de Negócios da Venture contempla a quitação destes compromissos com taxas de câmbio elevadas para Dólar e Euro, assumindo posição conservadora nesta situação. Na questão de importação dos equipamentos, soma-se à baixa probabilidade de alta no câmbio os esforços de padronização de equipamentos, onde possível, com fornecedores locais;

b) Risco de Taxa de Juros

O risco relacionado a elevações acentuadas nas taxas de juros é eliminado porque operamos com o teto de 12% ao ano, segundo a legislação vigente para incorporação imobiliária. Além disso, nossos contratos estão indexados à inflação, proporcionando uma proteção adicional para as possíveis variações.

Risco de crédito

O risco de crédito avalia a possibilidade de perdas de receitas decorrentes da inadimplência de clientes e/ou queda acentuada no ritmo de vendas. Para se proteger deste cenário, a companhia definiu a estratégia de comercialização de suas unidades no modelo fracionado, o que torna bastante acessível a aquisição de uma unidade habitacional, visto que os custos com investimento e manutenção são divididos em 26 frações. Além disso, a triagem dos potenciais compradores assegura que a proposta seja feita a famílias com perfil socioeconômico compatível com o desembolso previsto para o investimento. Esta estratégia tem se mostrado bastante assertiva, com valores médios de cancelamento inferiores a 2,0% para os contratos assinados há mais de 30 dias e curva de vendas em forte ascendência.

VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**Notas Explicativas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

Risco de liquidez

O fluxo de caixa é projetado para todo o exercício, monitorado em base diária e avaliado criticamente nas reuniões mensais da diretoria. Neste processo, define-se os limites de desembolso a serem supridos pelo fluxo de caixa das operações de venda e planeja-se as necessidades de captações para assegurar o contínuo avanço das atividades de construção. São abertas diversas possibilidades de financiamento simultaneamente, de forma que a empresa possa buscar aquela que represente maior vantagem para suas operações.

27 Informações por segmento de negócios

A Companhia organiza seus segmentos de negócios a partir de cada empreendimento. No ano de 2018 houve vendas apenas para o Hard Rock Hotel Fortaleza, motivo pelo qual a segmentação não é apresentada nestes relatórios.

28 Eventos subsequentes

Os eventos subsequentes foram avaliados até 01.07.2019 de 2019, data em que as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração. Neste período, a Venture empenhou grande esforço em aprimorar sua gestão e controles, desenvolvendo ações para que seu planejamento estratégico, processos, tecnologia, estrutura organizacional e competências suportem adequadamente o plano de negócios da empresa. Dentre os principais avanços, pode-se destacar:

Em estratégia: definição do Mapa Estratégico, com 17 Objetivos que norteiam as ações da empresa, atrelando a cada objetivo os indicadores estratégicos, os Riscos Estratégicos e os Projetos/Iniciativas necessários para os avanços nos resultados e mitigação dos riscos.

Em processos: definição da Cadeia de Valor que, da mesma forma que o Mapa orienta a estratégia da empresa e seus desdobramentos, orienta os processos organizacionais na definição dos seus entregáveis, indicadores operacionais, riscos operacionais e projetos/iniciativas. Estas definições, dada a necessidade de envolver amplamente a equipe, estão em curso e serão concluídas no 3º trimestre de 2019. Ainda em processos, foram definidas as diretrizes relacionadas aos controles críticos, traduzidas através das Políticas “Alçadas de Aprovação”, “Gestão de Consequências”, “Gestão de Riscos”, “Comercial”, “Contratações e Pagamentos”, “Gestão de Obras” e “Recursos Humanos”, além das Normas “Hierarquia de Documentos” e “Gestão de Documentos Críticos”.

Em Tecnologia: Implementação do ERP Sienge, com o módulo Contas a Pagar já concluído e expansão dos módulos de “Suprimentos” e “Contas a Receber” em execução, com entrega prevista para julho/2019. Além disso, integração do ERP ao Sistema de Vendas GTC, ampliação da plataforma office com o Google e implantação do Microsoft Power BI para aumentar a capacidade analítica dos resultados, além de assegurar tempestividade e confiabilidade das informações.

VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**Notas Explicativas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

Em Estrutura Organizacional: expansão considerável da equipe, com destaque para a contratação de novos executivos nas áreas Comercial, Projetos, Controladoria e Administração, além de empresa gerenciadora para apoiar a gestão das obras.

Em Competências: Para viabilizar as contratações citadas e atrair profissionais de alta capacidade, a empresa está aplicando uma política de remuneração agressiva, com bônus para todo o nível executivo e outros empregados que tenham responsabilidade direta sobre os indicadores e projetos definidos.

HRCN: Hard Rock Hotel Caldas Novas

Conforme aprovação dos Acionistas da Companhia, mediante deliberação em Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 21 de março de 2019, foi autorizada a saída da Companhia do quadro social da sociedade HRCN Caldas Novas SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.383.742/0001-86, sem ônus, eis que não houve integralização de capital. Desta forma, o empreendimento HRCN não está sendo reconhecido como empresa controlada e não teve seus resultados consolidados.

Deliberações CVM nº 794 e nº 796

A Comissão dos Valores Mobiliários, através da Deliberação CVM nº 794, determinou suspender a oferta pública referente à 1ª emissão de debêntures da Venture. Anteriormente à deliberação da CVM, a Companhia já havia definido por meio de AGE o cancelamento da segunda emissão, sendo, posteriormente cancelada a oferta restante da primeira emissão. Essa determinação não atrapalhou o planejamento e desenvolvimento do projeto.

Em 20 de Julho de 2018 foi recebida a Deliberação CVM nº 796, determinando que a Companhia e seus responsáveis Fábio Sampaio Neri e Samuel Dias Sicchierolli Júnior, se abstivessem de realizar ou atuar em novas ofertas públicas com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM no 476/09, pelo período de 1 ano, alegando motivo que não foram oferecidas pelo ofertante informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para os investidores. A defesa com todos os esclarecimentos já foi apresentada à CVM e a companhia aguarda sua apreciação e conclusão do processo.

29 Cobertura de seguros (NÃO AUDITADO)

Os seguros são contratados pelas construtoras antes do início das obras e são proporcionais aos riscos envolvidos. A administração da Companhia avalia se os seguros contratados são suficientes para cobrir possíveis riscos de responsabilidades e sinistros com seus ativos.

Notas Explicativas VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
Em reais, exceto quando de outra forma indicado

30 Conselho de Administração

Mandato: triênio 2017/2020

Fábio Sampaio Neri
Samuel dias Sicchierolli Junior
Roseilto Alves de Oliveira

31 Diretoria

Mandato: triênio 2017/2020

Fábio Sampaio Neri
Diretor Presidente
Diretor de Relações com Investidores

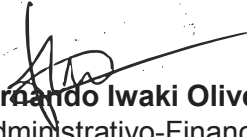
Hugo Fernando Iwaki Oliveira
Diretor Administrativo-Financeiro.

33 Contabilidade


Marcelo Murta Pinheiro
CRC ES 009714/O

xxx


Fábio Sampaio Neri
Diretor Presidente
Diretor de Relações com Investidores


Hugo Fernando Iwaki Oliveira
Diretor Administrativo-Financeiro


Marcelo Murta Pinheiro
CRC ES 009714/O

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Com Ressalva

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Diretores e Administradores da
VENTURE CAPITAL PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS S/A

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da VENTURE CAPITAL PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS S/A, 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, dos fluxos de caixa e dos valores adicionados para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião com Ressalva

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva sobre as demonstrações financeiras”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da VENTURE CAPITAL PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS S/A em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus 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, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalva sobre as demonstrações financeiras

Em 12 de dezembro de 2018, a Comissão de Valores Mobiliários – CVM emitiu o Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, que determina que a aplicação do método de reconhecimento de receita denominado “Percentage of Completion – POC” (over time) ou adoção do método das chaves “at a point in time” decorrerá da avaliação de adequadas análises contratuais por parte da administração da entidade, em linha com os ditames da norma.

Ainda de acordo com o referido Ofício-Circular, na avaliação da entidade quanto ao critério a ser adotado para o reconhecimento de receita de contratos de incorporação imobiliária residencial no Brasil, a condição sine qua non para a aplicação do “Percentage of Completion – POC” (over time), é a existência de estrutura de controles internos - framework - com padrão de qualidade adequado para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna. Essa estrutura deve assegurar, minimamente (a) a existência de um ambiente de controle salutar; (b) a existência de atividades de controle rotineiras; (c) o funcionamento a contento do sistema de comunicação e informação da companhia; e (d) a existência de um monitoramento periódico e eficaz da estrutura de controle, sem os quais fica inviável produzir informações contábeis confiáveis e divulgar demonstrações financeiras livres de distorções relevantes que não induzam seus usuários a erro.

Não tendo sido atendidas as condições determinadas pela referida norma para a adoção do método

“Percentage of Completion – POC” (over time) para reconhecimento de receita, a Companhia deveria ter adotado o método das chaves (“at a point in time”) como política contábil de reconhecimento da receita para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

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 com ressalva.

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2.1 e 3.12, 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, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto. Conforme apresentado nas notas explicativas 9 e 28, durante o exercício de 2018 a Companhia firmou compromisso para aquisição de cotas de capital social da empresa HRCN Caldas Novas SPE Ltda correspondentes a 55% do capital da mesma. Segundo a NBC TG 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas, um investidor controla a investida quando está exposto a, ou tem direitos sobre, retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida e tem a capacidade de afetar esses retornos por meio de seu poder sobre a investida. Até a emissão do presente relatório não houve a transferência efetiva do controle da empresa HRCN Caldas Novas SPE Ltda para a Companhia, e, por isso, a mesma não foi considerada como controlada tampouco suas demonstrações financeiras foram consolidadas. Nossa opinião não contém ressalva sobre esse assunto.

Conforme apresentado na nota explicativa 28, durante o exercício de 2018 a Comissão dos Valores Mobiliários – CVM, através das Deliberações CVM no 794 e 796, suspendeu a oferta pública referente à 1ª emissão, em duas séries, de debêntures da Venture Capital Participações e Investimentos S.A., e deliberou que se abstenha de realizar ou atuar em novas ofertas públicas com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, pelo período de 1 ano. Nossa opinião não contém ressalva sobre esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem

comunicados em nosso relatório.

Indicação de desvalorização dos ativos não financeiros da Companhia

A fim de atender o item 12 (d) do NBC TG 01 (R3) – REDUÇÃO AO VALOR RECUPERÁVEL DE ATIVOS, executamos procedimentos de auditoria para assegurar que seus ativos estejam registrados contabilmente por valor que não exceda seus valores de recuperação.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- análise da qualidade do ativo da Companhia e de recuperabilidade por tipo de ativo.
- avaliação da continuidade da Companhia e eventual desvalorização dos ativos da mesma através da análise de outros indicadores da Companhia, tais como análise de estrutura de capital, indicadores de liquidez e de rentabilidade

Redução do valor recuperável (“Impairment”) das contas a receber

Nota explicativa no 6 – Clientes

A Companhia possuía em 31 de dezembro de 2018 saldo a receber proveniente de clientes no montante de R\$ 45.204 mil. Sobre esses créditos tem constituído provisão para perda e provisão para distratos no valor de R\$ 3.827 mil e R\$ 646 mil, respectivamente. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída tendo como base os títulos vencidos há mais de 180 dias.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- análise detalhada dos procedimentos de reconhecimento, mensuração e divulgação das contas a receber que são mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva menos a provisão para impairment (perdas no recebimento de créditos) e a provisão de distratos.
- Avaliação sobre os critérios utilizados na análise de crédito quando da venda do imóvel;
- Obtenção e análise das premissas e dados utilizados pela Administração para o cálculo da provisão para perdas de créditos esperados, incluindo a inadimplência por cliente dos contratos de venda de imóveis existentes;
- avaliação dos cálculos para reconhecimento e mensuração das perdas no recebimento de créditos;
- avaliação da adequação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Realização do saldo dos Estoques

Nota explicativa no 7 – Imóveis a comercializar

Em 31 de dezembro de 2018 a Companhia possuía um volume significativo de unidades imobiliárias em diversas fases de desenvolvimento, no montante de R\$ 114.549 mil (R\$ 98.390 mil em 2017), demonstrado ao custo, o qual não deve exceder o valor líquido realizável.

O atual cenário econômico e as consequentes restrições de crédito ocasionaram uma retração dos preços de mercado. Essa circunstância leva a administração a avaliar periodicamente o valor realizável de seus estoques, a fim de verificar a necessidade de constituição de provisão para perda por redução ao valor realizável líquido. Qualquer mudança nas condições de mercado pode impactar o valor dos estoques imobiliários nas demonstrações financeiras.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Entendimento dos controles internos relevantes associados à análise de margem dos empreendimentos, bem como discussão da metodologia e principais premissas utilizadas pela Companhia para o cálculo do valor realizável dos imóveis a comercializar.

- Analise se os preços utilizados nas premissas são próximos àqueles praticados no mercado e efetuamos análise da razoabilidade dos cálculos matemáticos apresentados pela administração.
- Avaliação dos procedimentos de reconhecimento, mensuração e divulgação dos estoques que estão registrados pelo menor valor entre o custo e o valor líquido realizável;
- avaliação da adequação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Alavancagem financeira da Companhia

Notas explicativas no 11 – Credores por financiamentos e 12 - Debêntures

A Companhia apresentava o montante de R\$ 104.756 mil (R\$ 103.875 mil em 2017) em contratos de empréstimos e emissão de debêntures em 31 de dezembro de 2018. Considerando que a relevância da conta, entendemos ser esse uma questão significativa em nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Análise detalhada das cláusulas dos contratos de empréstimos vigentes em 2018;
- Confirmação (circularização) dos saldos dos empréstimos junto às instituições financeiras;
- Recálculo dos empréstimos com base nos encargos financeiros, fluxo financeiro e prazos de pagamento identificados nos respectivos contratos;
- Comparação dos saldos reconhecidos na contabilidade com os saldos informados pelas instituições financeiras nas confirmações recebidas das mesmas;
- Confirmação das liquidações financeiras ocorridas durante o exercício, através dos extratos bancários.
- Análise detalhada dos termos de emissões de debêntures vigentes em 2018;
- Confirmação dos preços unitários das debêntures emitidas através de circularização junto aos agentes fiduciários ou da consulta ao site dos mesmos;
- Comparação e recálculo das debêntures emitidas com base nos preços unitários informados pelos agentes fiduciários nas confirmações recebidas dos mesmos ou confirmados através de consulta ao site dos mesmos com os registros contábeis.
- Confirmação da liquidação financeira de operações de das debêntures emitidas e de juros, amortização e amortização extraordinária ocorridos durante o exercício e em período subsequente, através dos extratos bancários;
- avaliação da adequação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Provisões para contingências

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia possuía provisões no montante de R\$ 101 mil relacionadas a processos judiciais cuja expectativa de perda foi classificada como provável.

Provisões e passivos contingentes possuem incerteza inerente em relação ao seu prazo e valor de liquidação. Também, o reconhecimento e a mensuração das provisões e passivos contingentes requerem que a Companhia exerça julgamentos relevantes para estimar os valores das obrigações e a probabilidade de saída de recursos dos processos judiciais e administrativos dos quais a Companhia é parte envolvida. Essa avaliação é baseada em posições de assessores jurídicos internos e externos e em julgamentos da própria administração.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- confirmação, por escrito, dos consultores jurídicos externos da Companhia sobre: (i) o estágio

processual das ações judiciais ativas e passivas; e (ii) estimativa confiável da potencial perda e da classificação de probabilidade de perda entre provável, possível e remota;

- avaliação da competência técnica dos consultores jurídicos internos e externos utilizados pela Companhia;
- avaliação da política contábil adotada para provisionamento das ações judiciais e discussão das premissas em que se pautam as estimativas dos valores provisionados;
- testes de recálculo do valor de exposição dos processos judiciais e administrativos, teste de atualização financeira conforme legislação aplicável;
- testes de passivos contingentes não registrados, com base em pesquisas nos websites dos tribunais de justiça relevantes;
- avaliação da adequação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Provisão para distratos

Durante o exercício de 2018 a companhia apresentou vendas no montante total de R\$ 70.890 mil, dos quais R\$ 8.749 mil referiram-se a contratos cancelados.

De acordo com o Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018, os contratos devem ser continuamente monitorados de forma a possibilitar ajustes contábeis tempestivos quando da identificação de riscos de entrada de fluxos de caixa para a entidade.

A companhia constitui provisão para distratos com base em estimativas da administração em relação à futuras rescisões contratuais.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- avaliação da política contábil adotada para a determinação da provisão para distratos e discussão das premissas em que se pautam as estimativas dos valores provisionados;
- avaliação dos cálculos para reconhecimento e mensuração da provisão para distratos;
- avaliação da adequação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Outros Assuntos

Auditoria do período anterior

As demonstrações financeiras da VENTURE CAPITAL PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS S/A para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram examinadas por outro auditor independente que expressaram uma opinião sem ressalva em 23 de fevereiro de 2018.

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e sua controlada, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia e sua controlada. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreende o Relatório da Administração, obtido antes da data deste relatório.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos ou expressaremos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esses relatórios.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler as outras informações identificadas acima e, ao fazê-lo, considerar se essas outras informações estão, de forma relevante, inconsistentes com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparentam estar distorcidas de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante nas outras informações obtidas antes da data deste relatório, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração 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 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.

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 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, 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.
- Concluimos 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 manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais eficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 18 de julho de 2019.

UHY BENDORAYTES & CIA. (anteriormente denominada CROWE HORWATH BENDORAYTES & CIA.)

Audidores Independentes

CRC 2RJ 0081/O-8

GEYSA BENDORAYTES E SILVA

Contadora

CRC 1RJ 091330/O-5

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos diretores sobre as Demonstrações financeiras e sobre o

Relatório do auditor independente

Os diretores da Venture Capital Participações e Investimentos S.A. (Companhia), sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ sob o nº 24.241.659/0001-06, com sede na Cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Brasil, nº 1964, Bairro Jardim América, CEP 01430-001, declaram para os fins do disposto no § 1º, do artigo 25, incisos V e VI, da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no Relatório do auditor independentes, Geysa Bendoraytes e Silva, relativamente às Demonstrações financeiras da Companhia, do exercício social findo em 31 de dezembro de 2018; e,

(ii) reviram, discutiram e concordam com demonstrações financeiras da Companhia, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2018.

São Paulo, SP, 18 de Julho de 2019

Fábio Sampaio Neri

Diretor Presidente

Diretor de Relações com Investidores

Hugo Fernando Iwaki Oliveira

Diretor Administrativo-Financeiro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração dos diretores sobre as Demonstrações financeiras e sobre o

Relatório do auditor independente

Os diretores da Venture Capital Participações e Investimentos S.A. (Companhia), sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ sob o nº 24.241.659/0001-06, com sede na Cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Brasil, nº 1964, Bairro Jardim América, CEP 01430-001, declaram para os fins do disposto no § 1º, do artigo 25, incisos V e VI, da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no Relatório do auditor independentes, Geysa Bendoraytes e Silva, relativamente às Demonstrações financeiras da Companhia, do exercício social findo em 31 de dezembro de 2018; e,

(ii) reviram, discutiram e concordam com demonstrações financeiras da Companhia, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2018.

São Paulo, SP, 18 de Julho de 2019

Fábio Sampaio Neri

Diretor Presidente

Diretor de Relações com Investidores

Hugo Fernando Iwaki Oliveira

Diretor Administrativo-Financeiro