

## VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.

CNPJ/MF nº 24.241.659/0001-06

NIRE 32.300.035.043

**ATA DA ASSEMBELIA GERAL DOS DEBENTURISTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. REALIZADA EM 22 DE SETEMBRO DE 2017.**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Em 22 de setembro de 2017, às 10:00 horas, na sede da Venture Capital Participações e Investimentos S.A. (“Emissora”), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.241.659/0001-06, localizada na cidade de Alfredo Chaves, Estado do Espírito Santo, na Rua Moacyr Saudino, nº 271, box 39, Centro, CEP 29.240-000.

2. **CONVOCAÇÃO:** Convocação dispensada nos termos do Artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404/76 (“Lei das S.A.”), em virtude da presença de debenturistas titulares da totalidade das Debêntures em Circulação (“Debenturistas”).

3. **PRESENÇA:** Presentes (i) investidores representando 100% (cem por cento) das Debêntures em Circulação; (ii) representantes da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); e (iii) representantes da Emissora.

4. **MESA:** Sr. Alex Bayer – Presidente da Assembleia; e Sr.(a). Eugênia Queiroga – Secretário(a).

5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre (i) a prorrogação do prazo para cumprimento das condições precedentes para a primeira liberação de recursos da Emissão, conforme previsto na Cláusula 3.7.2.1 da Escritura Particular da 1ª (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 CVM nº 476/09, da Venture Capital Participações e Investimentos S.A., celebrada em 16 de agosto de 2017, conforme aditada (“Escritura de Emissão”); (ii) a alteração de determinados termos e condições previstos na Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, a inclusão de novas hipóteses de vencimento antecipado; (iii) a inclusão no Anexo I da Escritura de Emissão a relação de despesas da

Emissão e dos prestadores de serviços autorizados pelos Debenturistas, tendo em vista que tal relação não constou quando da assinatura da Escritura de Emissão; (iv) a alteração de determinados termos e condições previstos no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 16 de agosto de 2017, conforme aditado (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”), incluindo, mas não se limitando, a alteração das declarações e garantias da Emissora; e (v) autorizar que o Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos Debenturistas, adote e pratique todos e quaisquer atos e tome todas as providências necessárias à efetivação das deliberações descritas nos itens anteriores, incluindo, sem limitação, a celebração e formalização de aditamento à Escritura de Emissão e ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de forma a fazer constar nos referidos instrumentos as alterações aprovadas pelos Debenturistas no âmbito da presente Assembleia.

**6. DELIBERAÇÕES:** Por unanimidade de votos proferidos e sem qualquer ressalva, os Debenturistas aprovaram:

6.1. Prorrogar o prazo para cumprimento das condições precedentes para a primeira liberação de recursos da Emissão, conforme previsto na Cláusula 3.7.2.1 da Escritura de Emissão, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

*“3.7.2.1 As Condições Precedentes da Primeira Parcela deverão ser integralmente cumpridas até o dia ~~45~~ 30 de outubro de 2017, observado o seguinte cronograma.”*

6.2. A alteração da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão, que dispõe sobre as hipóteses de vencimento antecipado da Emissão, por meio da modificação da redação do item “(xiii)” e da inclusão dos itens “(ix)”, “(xii)(c)”, “(xxxii)”, “(xxxiii)”, “(xxxiv)”, “(xxxv)” e “(xxxvi)”, que passarão a vigorar com a redação abaixo, sendo certo que os demais itens foram reenumerados:

*(ix) inadimplemento, pela Emissora e/ou por quaisquer dos Fiadores, no pagamento de dívidas ou de obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas na Promessa de Compra e Venda ou na Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda dos Imóveis;*

*(...)*

*(xii) (...) (c) pela integralização das ações de emissão da Emissora no patrimônio do VCI Aero Hotéis Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, inscrito no CNPJ sob o nº 27.771.778/0001-50 (“FIP VCI Aero Hotéis”).*

*(...)*

(xiii) alteração e/ou transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Emissora e/ou dos Fiadores, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto pela integralização das ações de emissão da Emissora no patrimônio do FIP VCI Aero Hotéis;

(...)

(xxii) caso a Emissora não comprove ao Agente Fiduciário a obtenção de licença para execução de obras do Empreendimento Hard Rock – Lagoinha, expedida pela Prefeitura de Paraipaba, Estado do Ceará, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de cumprimento das Condições Precedentes da Primeira Parcela;

(xxiii) caso sejam formuladas exigências de qualquer natureza por órgãos ou autarquias federais, estaduais ou municipais para a concessão ou renovação das licenças, alvarás e/ou autorizações necessárias para a execução das obras do Empreendimento Hard Rock – Lagoinha, incluindo, mas não se limitando, as licenças ambientais estaduais e licenças municipais para execução de obras, desde que as referidas exigências não sejam comprovadamente cumpridas pela Emissora dentro do prazo determinado pelo órgão ou autarquia responsável;

(xxiv) caso a Emissora não mantenha, durante o prazo de vigência das Debêntures, em pleno vigor e em perfeita validade todas as licenças, alvarás e/ou autorizações expedidas por órgãos ou autarquias federais, estaduais ou municipais necessárias para a execução das obras do Empreendimento Hard Rock – Lagoinha, incluindo, mas não se limitando, as licenças ambientais estaduais e licenças municipais para execução de obras;

(xxv) caso as obras do Empreendimento Hard Rock – Lagoinha sejam objeto de embargo ou qualquer tipo de impedimento em razão da fiscalização por órgãos ou autarquias federais, estaduais ou municipais; e

(xxvi) caso seja proferido qualquer tipo de decisão, sentença ou acórdão desfavorável à Fortalisboa Promoção Imobiliária Ltda. nos autos da ação civil pública nº 0012325-63.2009.4.05.8100 ou da ação ordinária nº 0004437-09.2010.4.05.8100, ambas em trâmite perante a Justiça Federal do Estado do Ceará.

6.3. A alteração da Cláusula 11.1, (ix), da Escritura de Emissão, que passará a vigorar com a seguinte redação:

(ix) à vista das exigências legais e regulatórias nos planos federal, estadual e municipal, e conforme as melhores práticas de atuação aplicáveis ao setor da Emissora, possui, válidas e em vigor, ou estão em efetivo

*processo de obtenção de todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes para o válido exercício de suas atividades, inexistindo qualquer circunstância material impeditiva da normal condução dessas atividades e/ou que possam afetar suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas no âmbito da Emissão, exceto pela renovação das licenças ambientais e de execução de obras necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Hard Rock – Lagoinha;*

6.4. A apresentação ao Agente Fiduciário da relação de despesas da Emissão e dos prestadores de serviço que foram remunerados com os recursos da integralização das Debêntures, identificados no Anexo A da presente ata, que passará a constar como Anexo III da Escritura de Emissão, sendo que a Cláusula 3.7.1.1 da Escritura de Emissão passará a constar com a seguinte redação:-

*3.7.1.1 O Agente Fiduciário está autorizado a transferir parte dos recursos líquidos decorrentes das Debêntures da Primeira Série, na data de integralização, para a conta corrente a ser indicada pela (“Conta de Livre Movimentação”), para pagamento das despesas da Emissão e dos prestadores de serviço não diretamente relacionados às obras de desenvolvimento do Empreendimento Hard Rock – Lagoinha, mediante apresentação de notas fiscais e/ou notas de despesas. O Anexo III à presente Escritura constam a relação das despesas da Emissão e dos prestadores de serviços não diretamente relacionados às obras de desenvolvimento do Empreendimento Hard Rock – Lagoinha aprovados pelos Debenturistas.*

6.5. A alteração da Cláusula 2.1., itens (iv), (v), (ix) e (xiv), do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, que passarão a vigorar com a seguinte redação, sendo certo que os demais itens foram reenumerados:

*(iv) os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, servidões, garantias, encargos ou pendências judiciais ou extrajudiciais de qualquer natureza, inclusive fiscais, ou gravames de qualquer natureza, sejam eles legais ou convencionais, excetuando-se a alienação fiduciária objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e a existência de débito de IPTU em relação ao imóvel objeto da matrícula imobiliária nº 1.280 do Cartório Damasceno Neto, o qual será devidamente quitado pela Fiduciante anteriormente à outorga da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda dos Imóveis;*

*(v) os Imóveis estão parcialmente instalados em área de preservação permanente e área de preservação ambiental, esta instituída por meio do Decreto Estadual do Ceará nº 25.417, de 29 de março de 1999;*

*(...)*

*(ix) a Fiduciante está em dia com o pagamento de todas as obrigações impostas por lei relativamente aos Imóveis, exceto pela existência de débito decorrente de IPTU referente ao imóvel objeto da matrícula imobiliária nº 1.280 do Cartório Damasceno Neto;*

(...)

(xiv) exceto pela renovação da licença ambiental de instalação do Empreendimento Hard Rock – Lagoinha e da licença municipal de execução de obras do Empreendimento Hard Rock – Lagoinha, a Fiduciante e os Imóveis encontram-se em pleno atendimento de toda e qualquer lei e/ou autorização emitida por qualquer autoridade governamental, relacionadas ao meio ambiente, recursos naturais, áreas naturais, áreas protegidas, ecossistemas, flora, fauna, uso da terra, águas, águas subterrâneas, lençóis freáticos, poluição, materiais, resíduos e substâncias perigosos, nocivos, tóxicos, radiativos ou poluentes, elementos biologicamente infecciosos, lixo especiais, petróleo e derivados, amianto, saúde e segurança e proteção do público em geral, incluindo, com relação à fabricação, processamento, distribuição, uso, armazenagem, tratamento, disposição, transporte ou manipulação de qualquer desses materiais, resíduos, substâncias e elementos. A Fiduciante, em relação aos Imóveis, cumpre com suas obrigações de natureza ambiental decorrentes de qualquer lei ou autorização aplicável. Não há armazenamento ou guarda de materiais, resíduos, substâncias e elementos sujeitos a exigências ambientais nos Imóveis. Não existem quaisquer reclamações, notificações, requisições, solicitações ou pedidos de informação, bem como quaisquer ações, litígios, reivindicações, investigações, inquéritos, demandas, procedimentos ou processos, sejam extrajudiciais, judiciais, arbitrais, administrativos ou outros, de natureza ambiental, envolvendo os Imóveis, com exceção dos processos conexos nº 0012325-63.2009.4.05.8100 e 0004437-09.2010.4.05.8100, em trâmite perante a 4ª turma do TRF da 5ª região, conforme relatório presente no Anexo IV. A Fiduciante não recebeu comunicação escrita de qualquer ato, fato, ação ou omissão de natureza ambiental, que possa ensejar ou motivar qualquer litígio, ou resultar na aplicação de qualquer multa ou penalidade em face da Fiduciante, em relação aos Imóveis.

6.6. Autorizar que o Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos Debenturistas, adote e pratique todos e quaisquer atos e tome todas as providências necessárias à efetivação das deliberações descritas nos itens anteriores, incluindo, sem limitação, a celebração e formalização de aditamento à Escritura de Emissão e ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de forma a fazer constar nos referidos instrumentos as alterações aprovadas pelos Debenturistas no âmbito da presente Assembleia.

7. **LAVRATURA:** Foi autorizada, por unanimidade de votos, a lavratura da presente ata na forma de sumário, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 130 da Lei da S.A.

8. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi lavrada esta ata, que lida e aprovada é assinada por todos.

*(As assinaturas seguem nas próximas páginas.)*  
*(Restante da página intencionalmente deixado em branco.)*

(Página de assinaturas 1/2 da ata da Assembleia Geral de Debenturistas da 1ª (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 CVM nº 476/09, da Venture Capital Participações e Investimentos S.A., realizada em 22 de setembro de 2017)

Mesa:

ALEX BAYER

Presidente

EUGÊNIA QUEIROGA

Secretário

Emissora:

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Agente Fiduciário:


**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas 2/2 da ata da Assembleia Geral de Debenturistas da 1ª (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 CVM nº 476/09, da Venture Capital Participações e Investimentos S.A., realizada em  22 de setembro de 2017)

Debenturistas:

**MZL IMA-B FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA**

---

Nome: TMJ Capital Gestão de Recursos Ltda.

Cargo: Gestor

**TMJ IMA-B FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA**

---

Nome: TMJ Capital Gestão de Recursos Ltda.

Cargo: Gestor

**TMJ FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**

---

Nome: TMJ Capital Gestão de Recursos Ltda.

Cargo: Gestor





ANEXO A

ANEXO I – DESPESAS AUTORIZADAS

Prestador	CNPJ	Banco	Agência	Conta	Valor Despesas	Forma de Comprovacao	Status
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 487,38	Recibo 0021	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 70,00	Recibo11924	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 591,00	Recibo 3354	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 81,00	recibo 11928	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 54,00	Recibo 11925	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 200,00	Recibo taxi	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 839,04	Recibo CVM	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 57,00	Recibo taxi	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 50,91	Recibo Alimentacao	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 37,20	Recibo Taxi	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 5,00	Recibo Agua	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 42,00	recibo Cartorio	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 42,46	Recibo Motoboy	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 56,79	Recibo Motoboy	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 28,71	Recibo Motoboy	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 49,24	Recibo Motoboy	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 45,95	recibo Correios	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 33,45	recibo Correios	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 76,00	Recibo Taxi	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 12,14	Recibo Uber	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 20,87	Recibo Uber	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 81,10	Recibo Uber	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 7,50	recibo Uber	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 360,00	recibo Cartorio	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 26,80	recibo Correios	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 20,00	recibo Estacionamento	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 34,09	Recibo uber	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 36,68	Recibo Uber	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 938,80	Recibo Passagem Aerea	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 30,89	Recibo Uber	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 26,43	Recibo Uber	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 202,00	Romaneio Tam Cargo	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 217,00	Romaneio Tam Cargo 41827767	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 83,49	NF LOGGI 576527	OK
Reag Investimentos S.A.	10.452.416/0001-02	Banco Itau S.A (341)	445	41282-8	R\$ 56,79	NF LOGGI 576527	OK
					R\$ 5.001,71		