

# 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 - 01/01/2019 à 30/09/2019	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018	8
--------------------------------	---

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

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	14
--------------------------------	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018	16
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	21
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Com Ressalva	45
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	47
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	48
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2019</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	500
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>500</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2019</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2018</b>
1	Ativo Total	314.105.279	155.422.315
1.01	Ativo Circulante	135.555.575	120.591.078
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.744.272	891.097
1.01.03	Contas a Receber	35.578.389	12.540.256
1.01.03.01	Clientes	10.088.616	6.167.689
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	25.489.773	6.372.567
1.01.03.02.01	Partes Relacionadas	25.489.773	6.372.567
1.01.04	Estoques	73.371.538	106.575.514
1.01.06	Tributos a Recuperar	27.819	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	27.819	0
1.01.07	Despesas Antecipadas	24.824.557	0
1.01.07.01	Adiantamento a Fornecedores	24.821.625	0
1.01.07.02	Prêmios de Seguros a Apropriar	2.932	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	9.000	584.211
1.01.08.03	Outros	9.000	584.211
1.02	Ativo Não Circulante	178.549.704	34.831.237
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	172.371.575	33.556.206
1.02.01.04	Contas a Receber	171.335.480	33.556.206
1.02.01.04.01	Clientes	171.335.480	33.556.206
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.036.095	0
1.02.01.10.03	Outros Ativos Não Circulantes	30.166	0
1.02.01.10.04	Partes Relacionadas	1.005.929	0
1.02.02	Investimentos	5.822.825	1.237.500
1.02.02.01	Participações Societárias	5.822.825	1.237.500
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	5.162.825	0
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	660.000	1.237.500
1.02.03	Imobilizado	355.304	37.531
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	355.304	37.531

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2019</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2018</b>
2	Passivo Total	314.105.279	155.422.315
2.01	Passivo Circulante	95.164.976	51.737.192
2.01.02	Fornecedores	500.207	115.622
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	500.207	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	4.824.124	3.180.924
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	4.708.242	3.180.924
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.629.923	0
2.01.03.01.02	Obrigações Sociais e Previdenciárias	969.201	634.900
2.01.03.01.03	Obrigações Fiscais	2.109.118	2.546.024
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	115.882	0
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	89.840.645	46.995.694
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	89.840.645	45.936.678
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	89.840.645	45.936.678
2.01.04.02	Debêntures	0	1.059.016
2.01.05	Outras Obrigações	0	1.444.952
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	1.444.952
2.02	Passivo Não Circulante	198.287.811	100.397.224
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	113.390.241	82.760.756
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	106.606.200	44.022.104
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	106.606.200	0
2.02.01.02	Debêntures	6.784.041	38.738.652
2.02.02	Outras Obrigações	11.758.574	2.141.434
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	11.602.426	2.141.434
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	6.614.504	0
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	4.987.922	2.141.434
2.02.02.02	Outros	156.148	0
2.02.02.02.03	Obrigações Tributárias	148.781	0
2.02.02.02.04	Outros Passivos Não Circulantes	7.367	0
2.02.04	Provisões	12.866.538	1.799.414
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.349.776	1.677.917
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	12.349.776	0
2.02.04.02	Outras Provisões	516.762	121.497
2.02.04.02.04	Outras Provisões	285.367	101.350
2.02.04.02.05	Provisão para Distratos	231.395	20.147
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	60.272.458	13.695.620
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	60.272.458	13.695.620
2.03	Patrimônio Líquido	20.652.492	3.287.899
2.03.01	Capital Social Realizado	500	500
2.03.04	Reservas de Lucros	20.651.992	3.287.399

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	23.785.679	73.179.457	20.399.670	22.136.393
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-15.376.747	-41.444.736	-12.866.153	-13.660.386
3.03	Resultado Bruto	8.408.932	31.734.721	7.533.517	8.476.007
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-8.032.651	-16.809.256	-2.217.931	-2.966.268
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.684.441	-6.088.231	-1.701.682	-1.871.888
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.391.966	-15.435.463	-516.249	-1.094.380
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	43.756	4.716.442	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-2.004	0	0
3.04.05.01	Participações dos Empregados nos Resultados	0	-2.004	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	376.281	14.925.465	5.315.586	5.509.739
3.06	Resultado Financeiro	1.022.590	3.336.228	61.624	581.700
3.06.01	Receitas Financeiras	1.105.154	3.623.012	71.477	610.202
3.06.02	Despesas Financeiras	-82.564	-286.784	-9.853	-28.502
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.398.871	18.261.693	5.377.210	6.091.439
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-332.775	-895.386	-918.980	-961.293
3.08.01	Corrente	-332.775	-895.386	-918.980	-961.293
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.066.096	17.366.307	4.458.230	5.130.146
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	1.066.096	17.366.307	4.458.230	5.130.146
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	2.132,19000	34.722,00000	8.916,46000	10.260,29000

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	1.066.096	17.366.307	4.458.230	5.130.146
4.03	Resultado Abrangente do Período	1.066.096	17.366.307	4.458.230	5.130.146

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-47.807.982	-1.535.942
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	17.381.481	27.087.622
6.01.01.01	Resultado líquido do período	18.261.693	5.130.146
6.01.01.02	Ajuste a valor presente de clientes	5.759.548	2.902.345
6.01.01.03	Provisão de Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	666.200	7.164.409
6.01.01.04	Depreciação	14.008	587
6.01.01.05	Encargos de mútuos a receber	0	-768.100
6.01.01.06	Encargos de credores por financiamentos	0	5.968.640
6.01.01.07	Encargos de debêntures não conversíveis	0	6.689.595
6.01.01.10	Reversão de Distratos	-4.717.887	0
6.01.01.11	Juros, Variação Monetária e Variação Cambial	-2.115.843	0
6.01.01.12	Juros Pagos	-486.238	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-65.189.463	-28.623.564
6.01.02.01	Clientes	-141.700.200	-29.386.020
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	33.203.976	-1.204.693
6.01.02.03	Outros ativos	-3.077.795	-462
6.01.02.04	Contas a pagar aos fornecedores	384.585	31.975
6.01.02.05	Outros passivos	402.633	1.935.636
6.01.02.06	Receitas Imob. a Reconhecer	46.576.837	0
6.01.02.07	Partes Relacionadas	-13.441.624	0
6.01.02.08	Obrigações Sociais e Previdenciárias	334.301	0
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	12.127.824	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-19.071.695	-1.252.300
6.02.01	Aumento em investimentos	0	-1.237.500
6.02.02	Aquisição de itens do imobilizado	-331.780	-14.800
6.02.03	Empréstimos Cedidos a Partes Relacionadas	-18.079.915	0
6.02.04	Aquisição em Outros Investimentos	-660.000	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	67.732.852	-2.062.718
6.03.01	Mútuos a receber	0	-5.344.044
6.03.02	Credores por financiamentos	0	3.281.326
6.03.05	Novos Empéstimos	102.112.602	0
6.03.07	Amortização de Debêntures	-34.379.750	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	853.175	-4.850.960
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	891.097	5.593.386
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.744.272	742.426

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019****(Reais)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	500	500	3.285.185	0	0	3.286.185
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	500	500	3.285.185	0	0	3.286.185
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	17.366.307	0	17.366.307
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	17.366.307	0	17.366.307
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	17.366.307	-17.366.307	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	17.366.307	-17.366.307	0	0
5.07	Saldos Finais	500	500	20.651.492	0	0	20.652.492



**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018****(Reais)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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	5.130.146	0	5.130.146
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	5.130.146	0	5.130.146
5.07	Saldos Finais	500	0	0	5.096.883	0	5.097.383

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018</b>
7.01	Receitas	82.893.560	30.406.566
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	83.559.759	31.887.657
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-666.199	-1.481.091
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-60.996.959	-23.697.843
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-41.444.736	-13.660.386
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.082.896	-1.450.093
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-9.469.327	0
7.02.04	Outros	0	-8.587.364
7.02.04.01	Ajuste a Valor Presente	0	-8.587.364
7.03	Valor Adicionado Bruto	21.896.601	6.708.723
7.04	Retenções	-14.008	-587
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-14.008	-587
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	21.882.593	6.708.136
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.623.012	610.202
7.06.02	Receitas Financeiras	3.623.012	610.202
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	25.505.605	7.318.338
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	25.505.605	7.318.338
7.08.01	Pessoal	3.419.681	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.691.275	0
7.08.01.02	Benefícios	679.039	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	49.367	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.362.527	2.159.690
7.08.02.01	Federais	2.216.614	2.146.744
7.08.02.02	Estaduais	4.142	12.476
7.08.02.03	Municipais	141.771	470
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.357.090	28.502
7.08.03.01	Juros	241.883	0
7.08.03.02	Aluguéis	414.373	0
7.08.03.03	Outras	1.700.834	0
7.08.03.03.01	Royalties	1.700.834	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	17.366.307	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	17.366.307	0
7.08.05	Outros	0	5.130.146
7.08.05.01	Resultado Líquido do Exercício Atribuído aos Acionistas	0	5.130.146

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2019</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2018</b>
1	Ativo Total	314.105.279	155.422.315
1.01	Ativo Circulante	135.555.575	120.591.078
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.744.272	891.097
1.01.03	Contas a Receber	35.578.389	12.540.256
1.01.03.01	Clientes	10.088.616	6.167.689
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	25.489.773	6.372.567
1.01.03.02.01	Partes Relacionadas	25.489.773	6.372.567
1.01.04	Estoques	73.371.538	106.575.514
1.01.06	Tributos a Recuperar	27.819	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	27.819	0
1.01.07	Despesas Antecipadas	24.824.557	0
1.01.07.01	Adiantamento a Fornecedores	24.821.625	0
1.01.07.02	Prêmios de Seguros a Apropriar	2.932	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	9.000	584.211
1.01.08.03	Outros	9.000	0
1.02	Ativo Não Circulante	178.549.704	34.831.237
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	172.371.575	33.556.206
1.02.01.04	Contas a Receber	171.335.480	33.556.206
1.02.01.04.01	Clientes	171.335.480	33.556.206
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.036.095	0
1.02.01.10.03	Outros Ativos Não Circulantes	30.166	0
1.02.01.10.04	Partes Relacionadas	1.005.929	0
1.02.02	Investimentos	5.822.825	1.237.500
1.02.02.01	Participações Societárias	5.822.825	1.237.500
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	5.822.825	1.237.500
1.02.03	Imobilizado	355.304	37.531
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	355.304	37.531

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2019</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2018</b>
2	Passivo Total	314.105.279	155.422.315
2.01	Passivo Circulante	95.164.976	51.737.192
2.01.02	Fornecedores	500.207	115.622
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	500.207	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	4.824.124	3.180.924
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	4.708.242	3.180.924
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.629.923	0
2.01.03.01.02	Obrigações Sociais e Previdenciárias	969.201	634.900
2.01.03.01.03	Obrigações Fiscais	2.109.118	2.546.024
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	115.882	0
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	89.840.645	46.995.694
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	89.840.645	45.936.678
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	89.840.645	45.936.678
2.01.04.02	Debêntures	0	1.059.016
2.01.05	Outras Obrigações	0	1.444.952
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	1.444.952
2.02	Passivo Não Circulante	198.287.811	100.397.224
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	113.390.241	82.760.756
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	106.606.200	44.022.104
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	106.606.200	0
2.02.01.02	Debêntures	6.784.041	38.738.652
2.02.02	Outras Obrigações	11.758.574	2.141.434
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	11.602.426	2.141.434
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	6.614.504	0
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	4.987.922	2.141.434
2.02.02.02	Outros	156.148	0
2.02.02.02.03	Obrigações Tributárias	148.781	0
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	7.367	0
2.02.04	Provisões	12.866.538	1.799.414
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.349.776	1.677.917
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	12.349.776	0
2.02.04.02	Outras Provisões	516.762	121.497
2.02.04.02.04	Outras Provisões	285.367	101.350
2.02.04.02.05	Provisão para Distratos	231.395	20.147
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	60.272.458	13.695.620
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	60.272.458	13.695.620
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	20.652.492	3.287.899
2.03.01	Capital Social Realizado	500	500
2.03.04	Reservas de Lucros	20.651.992	3.287.399

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	23.785.679	73.179.457	20.399.670	22.136.393
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-15.376.747	-41.444.736	-12.866.153	-13.660.386
3.03	Resultado Bruto	8.408.932	31.734.721	7.533.517	8.476.007
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-8.032.651	-16.809.256	-2.217.931	-2.966.268
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.684.441	-6.088.231	-1.701.682	-1.871.888
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.391.966	-15.435.463	-516.249	-1.094.380
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	43.756	4.716.442	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-2.004	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	376.281	14.925.465	5.315.586	5.509.739
3.06	Resultado Financeiro	1.022.590	3.336.228	61.624	581.700
3.06.01	Receitas Financeiras	1.105.154	3.623.012	71.477	610.202
3.06.02	Despesas Financeiras	-82.564	-286.784	-9.853	-28.502
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.398.871	18.261.693	5.377.210	6.091.439
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-332.775	-895.386	-918.980	-961.293
3.08.01	Corrente	-332.775	-895.386	-918.980	-961.293
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.066.096	17.366.307	4.458.230	5.130.146
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	1.066.096	17.366.307	4.458.230	5.130.146
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	1.066.096	17.366.307	4.458.230	5.130.146
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	2.132,19000	34.722,00000	8.916,46000	10.260,29000

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	1.066.096	17.366.307	4.458.230	5.130.146
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	1.066.096	17.366.307	4.458.230	5.130.146
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	1.066.096	17.366.307	4.458.230	5.130.146

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-47.807.982	-1.535.942
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	17.381.481	27.087.622
6.01.01.01	Resultado líquido do período	18.261.693	5.130.146
6.01.01.02	Ajuste a valor presente de clientes	5.759.548	1.046.177
6.01.01.03	Provisão de Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	666.200	164.409
6.01.01.04	Depreciação	14.008	587
6.01.01.05	Encargos de mútuos a receber	0	768.100
6.01.01.06	Encargos de credores por financiamentos	0	5.968.640
6.01.01.07	Encargos de debêntures não conversíveis	0	6.689.595
6.01.01.10	Reversão de Distratos	-4.717.887	4.717.887
6.01.01.11	Juros, Variação Monetária e Variação Cambial	-2.115.843	2.115.843
6.01.01.12	Juros Pagos	-486.238	486.238
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-65.189.463	-28.623.564
6.01.02.01	Clientes	-141.700.200	-25.450.798
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	33.203.976	-1.204.693
6.01.02.03	Outros ativos	-3.077.795	-462
6.01.02.04	Contas a pagar aos fornecedores	384.585	-31.975
6.01.02.05	Outros passivos	402.633	-1.935.636
6.01.02.06	Receitas Imob. a Reconhecer	46.576.837	0
6.01.02.07	Partes Relacionadas	-13.441.624	0
6.01.02.08	Obrigações Sociais e Previdenciárias	334.301	0
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	12.127.824	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-19.071.695	-1.252.300
6.02.01	Aumento em investimentos	0	-1.267.100
6.02.02	Aquisição de itens do imobilizado	-331.780	14.800
6.02.03	Empréstimos Cedidos a Partes Relacionadas	-18.079.915	0
6.02.04	Aquisição em Outros Investimentos	-660.000	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	67.732.852	-2.062.718
6.03.01	Mútuos a receber	0	-5.344.044
6.03.02	Credores por financiamentos	0	3.281.326
6.03.05	Novos Empréstimos	102.112.602	0
6.03.06	Amortização de Debêntures	-34.379.750	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	853.175	-4.850.960
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	891.097	5.593.386
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.744.272	742.426

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019****(Reais)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	500	500	3.285.185	0	0	3.286.185	0	3.286.185
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	500	500	3.285.185	0	0	3.286.185	0	3.286.185
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	17.366.307	0	17.366.307	0	17.366.307
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	17.366.307	0	17.366.307	0	17.366.307
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	17.366.307	-17.366.307	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	17.366.307	-17.366.307	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	500	500	20.651.492	0	0	20.652.492	0	20.652.492



**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018****(Reais)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	500	0	0	-33.263	0	-32.763	0	-32.763
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	500	0	0	-33.263	0	-32.763	0	-32.763
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	5.130.146	0	5.130.146	0	5.130.146
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	5.130.146	0	5.130.146	0	5.130.146
5.07	Saldos Finais	500	0	0	5.096.883	0	5.097.383	0	5.097.383

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018</b>
7.01	Receitas	82.893.560	30.406.566
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	83.559.759	31.887.657
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-666.199	-1.481.091
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-60.996.959	-23.697.843
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-41.444.736	-13.660.386
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.082.896	-1.450.093
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-9.469.327	0
7.02.04	Outros	0	-8.587.364
7.02.04.01	Ajuste a Valor Presente	0	-8.587.364
7.03	Valor Adicionado Bruto	21.896.601	6.708.723
7.04	Retenções	-14.008	-587
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-14.008	-587
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	21.882.593	6.708.136
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.623.012	610.202
7.06.02	Receitas Financeiras	3.623.012	610.202
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	25.505.605	7.318.338
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	25.505.605	7.318.338
7.08.01	Pessoal	3.419.681	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.691.275	0
7.08.01.02	Benefícios	679.039	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	49.367	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.362.527	2.159.690
7.08.02.01	Federais	2.216.614	2.146.744
7.08.02.02	Estaduais	4.142	12.476
7.08.02.03	Municipais	141.771	470
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.357.090	28.502
7.08.03.01	Juros	241.883	0
7.08.03.02	Aluguéis	414.373	0
7.08.03.03	Outras	1.700.834	0
7.08.03.03.01	Royalties	1.700.834	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	17.366.307	5.130.146
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	17.366.307	5.130.146

## **Comentário do Desempenho**

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

CNPJ 24.241.659/0001-06

#### **Relatório da administração 2019**

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 30 de setembro de 2019, 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.

##### **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 m<sup>2</sup> de espaço para reuniões, 1.585 m<sup>2</sup> de espaço para eventos, etc., tudo com padrão da mais alta qualidade. A obra apresentou, no final de setembro/2019, 53,02% de avanço geral. 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 m<sup>2</sup> de espaço para reuniões, 1.585 m<sup>2</sup> de espaço para eventos, spa, quadra esportivas, águas termais, etc., tudo com padrão da mais alta qualidade. A obra está com 55,67% de avanço geral. O empreendimento tem um potencial estimado de Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$311 milhões.

## Comentário do Desempenho

### Ambiente econômico

O PIB brasileiro, cresceu 1,1% com 2018 e tem projeção de manter o mesmo patamar em 2019. 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. Isso reforça a boa expectativa de manutenção no ritmo de vendas, que tem apresentado excelente resultado até agora.

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 30 de setembro de 2019, não foram contratados com os auditores independentes da UHY Bendoraytes 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, 02.03.2020

**Fábio Sampaio Neri**  
Diretor Presidente  
Diretor de Relações com Investidores

**Hugo Fernando Iwaki Oliveira**  
Diretor Administrativo-Financeiro

## **Comentário do Desempenho**

## **Notas Explicativas**

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

Demonstrações Financeiras em  
30 de Setembro de 2019

## Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de Setembro de 2019

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.

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.

#### 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). 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.

## **Notas Explicativas**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de Setembro de 2019

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

---

#### **2.3 Aprovação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 02.03.2020.

#### **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.

#### **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 pelas suas correspondentes 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



## Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de Setembro de 2019

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

---

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\$ 73.371.537, refere-se aos custos aplicados aos empreendimentos incorridos até 30 de Setembro de 2019, 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.

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 reconhecidos 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

## Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de Setembro de 2019

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

---

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.

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 apresentadas 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

## **Notas Explicativas**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de Setembro de 2019

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

---

(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. 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 30 de Setembro de 2019.

#### **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.

## Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de Setembro de 2019

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

---

#### 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:

##### 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.

## Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de Setembro de 2019

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

---

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.

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de Setembro de 2019

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

de distratos 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:

<b>Ativo/Passivo Financeiro</b>	<b>Classificação pelo CPC 38</b>	<b>Classificação pelo CPC 48</b>
Caixa, equivalentes e caixa restrito	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Aplicações financeiras	Vr justo por meio do resultado	Vr 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

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.

## Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de Setembro de 2019

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

#### 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.

##### “*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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de Setembro de 2019

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

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.

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**

	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Depósitos bancários a vista	1.072.324	64.498
Aplicações de liquidez imediata	671.948	826.599
	<u><b>1.744.272</b></u>	<u><b>891.097</b></u>

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**

<b>Empreendimentos em construção</b>	<u><b>30.09.2019</b></u>	<u><b>31.12.2018</b></u>
Clientes	205.317.043	55.094.980
Ajuste a valor presente	(19.899.773)	(10.898.213)
Provisão para distratos	(3.537.682)	(646.152)
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	(455.492)	(3.826.720)
	<u><b>181.424.095</b></u>	<u><b>39.723.895</b></u>
Circulante	10.088.616	6.167.689



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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de Setembro de 2019

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

Não Circulante	171.335.480	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:

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Vencidas	3.134.868	8.949.746
A vencer:		
2019	11.961.706	11.859.463
2020	41.531.187	9.687.625
2021	39.946.179	8.833.738
2022 em diante	112.284.485	18.403.076
Contas a receber apropriado	18.755.273	24.931.901
Contas a receber a apropriar	186.561.770	37.209.128

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:

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Vencidas:		
Até três meses	1.625.263	2.416.570
De três a seis meses	943.239	6.533.175
De seis a doze meses	566.366	
Imóveis em construção	73.371.537	106.575.514

**7 Imóveis a comercializar**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de Setembro de 2019

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

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

	<u>30.09.19</u>	<u>31.12.2018</u>
Hard Rock Hotel Fortaleza	73.371.537	106.575.514
	<u><b>73.371.537</b></u>	<u><b>106.575.514</b></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>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Saldo nos estoques no início do exercício	12.942.321	680.965
Encargos financeiros incorridos no exercício (*)	24.483.367	13.188.060
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	-9.811.618	(926.704)
Saldo nos estoques no fim do exercício	<u>27.614.069</u>	<u>12.942.321</u>

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

**8 Partes relacionadas**

	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>Ativas</b>		
HRC Fortaleza Entretenimento	5.502.986	123.515
HRCN Caldas Novas SPE Ltda.	426.302	230.758
Quantum Inteligência	0	72.623
Menttora Soluções	1.005.929	5.929
Venture Capital e Participações Ltda	0	0
Triadz Gestao de Condominios Ltda	955	0
2Share Properties	4.355	504
4Share Properties	105	0
	<u><b>6.940.629</b></u>	<u><b>433.329</b></u>
<b>Passivas</b>		
OPL Participações	1.000.000	1.000.000

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de Setembro de 2019

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

VCI Participações	657.214	905.588
Hard Rock Inc.	1.030.707	235.846
Fisa Brasil Participações Ltda	0	7.452
Hard Rock Hotel Ilha do Sol – Paraná	6.614.503	0
Menttora Participações Ltda	0	1.237.500
SBY Equipamentos Ltda	0	200.000
Outros	2.300.000	-
	<b>11.602.424</b>	<b>3.586.386</b>

**9 Investimentos**

A companhia realizou aquisição de 90% no valor de R\$ 5.162.852,00 do capital da Maluí Ilha do Sol Empreendimentos Imobiliários SPE S/A sob o CNPJ: 12.827.269/0001-25, tais cotas não foram integralizadas ainda, conforme saldo devedor na conta de outras obrigações.

**10 Imobilizado**

	Tempo de vida útil em anos	30.09.2019	Adição	Baixa	31.12.2018	11 Credores por financiamentos
Móveis e utensílios	10	88.781	0	-	23.274	
Equipamentos de informática	10	154.145	0	-	16.150	
Equipamentos, Máquinas e Instalações Industriais	10	128.279				
		371.205	0	-	39.424	
Depreciação acumulada		(15.901)	(8.736)	-	(1.893)	
		<b>355.304</b>	<b>(8.736)</b>	-	<b>37.531</b>	
			<b>30.09.2019</b>		<b>31.12.2018</b>	
Aquisição de imobilizado (Hard Rock Hotel Fortaleza)			71.343.721		81.494.672	
Assessorias, intervenientes, comissões			7.698.713		8.464.111	
			<b>79.042.434</b>		<b>89.958.783</b>	
Circulante			36.901.243		45.936.678	
Não circulante			42.141.191		44.022.105	

**12 Debêntures**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de Setembro de 2019

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

O saldo de R\$ 6.784.041, refere-se ao valor atualizado em 30.09.2019, das 33.165 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.

**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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de Setembro de 2019

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

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 conformem 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 30.09.2019, dia seguinte da última amortização era de 204,55422053

Data Agendada	Juros	Amortização	Pagamento Total
18/03/2020	38.032,38	1.757.836,78	1.795.869,16
20/04/2020	29.375,01	1.757.836,78	1.787.211,79
18/05/2020	12.007,95	1.757.836,78	1.769.844,73

**13 Obrigações e Parcelamentos tributários**

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
ISS	115.882	17.872
IRRF	43.572	16.203
IRPJ	1.069.454	735.580
PIS	285.304	236.890
CSLL	599.549	399.516
COFINS	1.469.149	1.093.339
PIS/COFINS/CSLL sobre serviços	70.466	46.624
INSS sobre serviços	8.546	0
IOF a Recolher s/ Mútuos	322.426	0
CIDE s/ importação a recolher	19.354	
	<b>4.003.704</b>	<b>2.546.024</b>

**14 Provisões Fiscais**

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
COFINS	5.542.195	747.957
CSLL	1.995.011	269.265

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de Setembro de 2019

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

IRPJ	3.611.762	498.638
PIS	1.200.808	162.057
	<b>12.349.776</b>	<b>1.677.917</b>

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 2019 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 que o lucro líquido verificado no 1º trimestre de 2019, será acumulado em reservas de lucros para posterior aumento de capital da companhia, tendo em vista as expectativas de investimentos neste ano de 2019.

**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.

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	17.366.307	3.320.662
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas	500	500
<b>Resultado básico por ação</b>	<b>34.732,62</b>	<b>6.641</b>

## 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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de Setembro de 2019

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

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.

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	17.366.307	3.320.662
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
<b>Resultado diluído por ação</b>	<b>34.732,62</b>	<b>6.641</b>

**17 Receita líquida de vendas**

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Vendas de imóveis	123.759.052	33.211.803
<b>Deduções da receita bruta:</b>		
Vendas canceladas	(40.199.293)	(8.279.903)
Impostos incidentes sobre vendas (Nota 14)	(910.974)	(910.014)
Provisão para distratos	(3.709.779)	(666.299)
<b>Ajuste a valor presente de clientes:</b>		
Provisão de ajuste a valor presente	(5.759.548)	(4.372.363)
	<b>73.179.458</b>	<b>18.983.224</b>

**18 Custo dos imóveis vendidos**

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
POC – Civil, FFE, Terreno e Encargos	(41.444.736)	(8.182.982)
Pessoal	0	(146.733)
	<b>(41.444.736)</b>	<b>(8.329.715)</b>

**19 Despesas comerciais**

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Benefícios a administradores e empregados	(0)	(1.635.439)
Viagens e Deslocamentos	(180.595)	(904.197)
Consumos diversos	(819.329)	(116.180)
Serviços prestados por terceiros	(646.302)	(312.446)
Royalties	(1.700.835)	(235.846)
Brindes	(747.795)	(0)
Comissões	(1.143.080)	(0)
Taxa Administradora de Cartão	(960)	(0)
Outras despesas comerciais	(849.335)	(179.690)
	<b>(6.088.231)</b>	<b>(3.383.798)</b>

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de Setembro de 2019

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

<b>20 Despesas administrativas e gerais</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Serviços prestados por terceiros	(5.113.981)	(1.186.330)
Despesas Gerais	(5.841.923)	(135.641)
Despesas de depreciação	(14.008)	(1.893)
Despesas tributárias (Nota 14)	(383.071)	(71.313)
Remuneração da Administração	(1.516.920)	
Provisão para contingências	(296.718)	
Despesas de pessoal	(1.602.642)	(0)
Provisão para perdas de Crédito	(666.200)	(1.535.280)
	<b><u>(15.435.463)</u></b>	<b><u>(2.930.457)</u></b>

<b>21 Resultado financeiro</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Receitas financeiras:</b>		
Juros ativos	2.115.844	535.033
Rendimentos sobre aplicações financeiras	614.476	48.121
Descontos obtidos/Outras Receitas	892.692	973
	<b><u>3.623.011</u></b>	<b><u>584.127</u></b>
<b>Despesas financeiras:</b>		
Despesas bancárias	(44.902)	(44.849)
Taxas administrativas/Tarifas de Cartões	(0)	(1.022)
Juros passivos	(241.842)	(600)
Descontos Concedidos	(40)	(0)
IOF	(0)	(489)
	<b><u>(286.784)</u></b>	<b><u>(46.960)</u></b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b><u>3.336.228</u></b>	<b><u>537.167</u></b>

**22 Despesa de imposto de renda e contribuição social**

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

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Recebimentos	218.335.537	62.141.028
<b>Imposto de renda</b>	<b>4.486.090</b>	<b>1.236.821</b>
Imposto de renda corrente	570.714	498.638
Imposto de renda diferido	3.915.376	738.183
<b>Contribuição social</b>	<b>2.452.457</b>	<b>671.123</b>
Contribuição social corrente	324.673	269.265
Contribuição social diferido	2.127.784	401.858

**23 Compromissos de incorporação imobiliária**



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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de Setembro de 2019

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

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:

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Receita bruta de vendas a apropriar	<b>131.785.613</b>	<b>37.209.128</b>
Provisão de distrato a apropriar	(231.395)	(20.147)
Permuta de terrenos a apropriar	-	-
Receita de vendas a apropriar	<b>131.554.218</b>	<b>37.188.981</b>
Impostos sobre vendas	(13.234.283)	(2.498.174)
Receita de vendas a apropriar (a)	<b>118.319.935</b>	<b>34.690.807</b>
Custo orçado (b) a incorrer das unidades vendidas	(44.649.851)	(12.198.044)
Custo a incorrer da provisão de distrato	-	(8.083)
Perdas Estimadas a reconhecer	(2.968.467)	-
AVP a reconhecer	(10.660.554)	-
Resultado a apropriar	<b>60.041.062</b>	<b>22.524.974</b>

**(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:

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Custo incorrido das unidades em estoque	73.371.537	106.575.514
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque (b)	162.239.857	171.271.806
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	235.611.394	277.847.321

**(b) O custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque totaliza R\$ 235.611.394****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.

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>(I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas</b>		

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de Setembro de 2019

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

(a) Receita de Vendas Contratadas	288.756.468	70.420.931
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas		
Receita de vendas apropriadas	156.970.855	33.211.803
Distratos - Receitas estornadas	(48.479.196)	(8.279.903)
Total	108.491.659	24.931.900
<b>Receitas de vendas a apropriar (a-b)</b>	<b>131.785.613</b>	<b>37.209.128</b>
<b>(II) Receitas indenização por distratos</b>	-	-
<b>(III) Receita de Vendas a Apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita*</b>	-	-
<b>(IV) Provisão para Distratos (Passivo)</b>		
Ajuste em Receitas Apropriadas	3.709.779	666.299
Ajuste em Contas a Receber de Clientes	(3.537.682)	(646.152)
Receita indenização por distratos	-	-
Ajuste em Adiantamento de Clientes	59.298	-
	<b>(231.395)</b>	<b>20.147</b>
<b>(V) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas**</b>		
<b>Empreendimentos em construção:</b>		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	83.200.761	19.454.321
Custo incorrido líquido		
(b) Custos de construção incorridos	(44.113.043)	(7.805.074)
<b>Custo Orçado a apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)</b>	<b>39.087.717</b>	<b>11.649.248</b>
<b>(VI) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque**</b>		
<b>Empreendimentos em construção:</b>		
(a) custo orçado das unidades (sem encargos)	208.678.290	257.402.983
Custo incorrido líquido		
(b) custos de construção incorridos	(68.179.015)	(94.652.156)
<b>Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) a+b</b>	<b>140.499.275</b>	<b>162.750.827</b>

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

\*\*Não considera encargos financeiros

**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:

## Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de Setembro de 2019

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

---

#### 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 em moeda estrangeira. 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.

##### (c) 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

##### (d) 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 2019 houveram vendas dos empreendimentos Hard Rock Hotel Fortaleza e Maluí Ilha do Sol Empreendimentos Imobiliários SPE S/A, onde foi realizado a consolidação das demonstrações financeiras.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de Setembro de 2019  
Em reais, exceto quando de outra forma indicado

---

**28 Conselho de Administração**

Mandato: triênio 2017/2020

Fábio Sampaio Neri

Samuel Dias Sicchierolli Junior

Fernando José Lessa Laudaes

**29 Diretoria**

Mandato: triênio 2017/2020

Fábio Sampaio Neri

Diretor Presidente

Diretor de Relações com Investidores

Hugo Fernando Iwaki Oliveira

Diretor Administrativo-Financeiro.

**30 Contabilidade**

Tailana Soares Fernandes Teotonio

CRC CE 023995/O-9

Contadora

**xxx**

**Fábio Sampaio Neri**

Diretor Presidente

Diretor de Relações com Investidores

**Hugo Fernando Iwaki Oliveira**

Diretor Administrativo-Financeiro

**Tailana Soares Fernandes Teotonio**

CRC CE 023995/O-9

Contadora

## **Notas Explicativas**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de Setembro de 2019

Em reais, exceto quando de outra forma indicado

---

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Com Ressalva

### RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Ao Conselho de Administração e aos Acionistas da

VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.

#### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao período findo em 30 de setembro de 2019, que compreendem o balanço patrimonial e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

#### Alcance da revisão

Exceto quanto ao descrito no parágrafo seguinte, conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance da revisão é significativamente menor do que o da auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados na auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

#### Base para conclusão com ressalva sobre informações intermediárias individuais

A companhia adquiriu durante o período findo em 30 de setembro de 2019 participação em controlada, porém não efetuou reconhecimento da aquisição conforme a NBC TG 15 (R4) e equivalência patrimonial conforme a NBC TG 18 (R3). Não foi possível concluir sobre ajustes relacionados aquela participação.

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.

GBS 065-20

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 período findo em 30 de setembro de 2019.

#### Conclusão com ressalva sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, exceto pelos eventuais ajustes nas informações intermediárias, que poderíamos ter tomado conhecimento se não fosse pela situação descrita no parágrafo anterior, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo a NBC TG 21 e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

#### Base para Abstenção da Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Nossa revisão indica que em razão de o investimento da companhia na controlada ter sido apresentado de forma consolidada, seria necessário que as informações intermediárias referentes à sua controlada fossem auditadas. As informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2019 da empresa controlada, não foram por nós auditadas e por isso não emitimos opinião sobre as mesmas. Consequentemente não nos foi possível concluir sobre a adequação das informações contábeis intermediárias consolidadas.

#### Abstenção de Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Devido à relevância dos assuntos descritos na seção “Base para Abstenção da Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas”, não nos foi possível efetuar procedimentos de revisão suficientes que nos permitissem concluir se tomamos conhecimento de algum fato que nos levasse a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo a NBC TG 21 e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Consequentemente, este relatório é emitido com abstenção de conclusão.

#### Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2.1 e 3.12, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 e com a IAS 34, 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 da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

#### Reapresentação das demonstrações financeiras

Em 18 de julho de 2019 emitimos relatório de auditoria com ressalva sobre as demonstrações financeiras da VENTURE CAPITAL PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS S/A, que ora estão sendo reapresentadas. Conforme descrito na nota explicativa nº 28, essas demonstrações financeiras completas foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir a Renegociação da compra do imóvel Hard Rock Hotel Fortaleza, através do primeiro aditamento à Escritura Pública de Confissão de Dívida datado em 13 de setembro de 2018, cujas condições de pagamento foram repactuadas de comum acordo entre a companhia e a vendedora, aumentando em R\$ 12.408 mil o valor das obrigações pela aquisição do imóvel. Tal aumento de custo impactou os estoques no mesmo valor e os custos dos imóveis vendidos reconhecidos e a reconhecer, em R\$ 4.090 mil e R\$ 2.750 mil, respectivamente. Nossa opinião não contém ressalva sobre esse assunto uma vez que as demonstrações financeiras foram devidamente ajustadas e foram reapresentadas.

#### Outros assuntos

#### Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas referentes ao período findo em 30 de setembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

11 de março de 2020.

UHY BENDORAYTES & CIA.

Auditores Independentes

CRC 2RJ 0081/O-8

GEYSA BENDORAYTES E SILVA

Contadora

CRC RJ 091330/O-5

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Declaração dos diretores sobre as Demonstrações financeiras intermediárias e sobre o Relatório do auditor independente sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Os diretores da Venture Capital Participações e Investimentos S.A. ("Companhia"), Companhia Aberta, inscrita no CNPJ sob o nº 24.241.659/0001-06, com sede e foro na Cidade de São Paulo, SP, na Avenida Brasil, número 1964, bairro Jardim América, CEP 01.430-001, declaram para os fins do disposto no § 1º, do artigo 25, incisos V e VI, da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no Relatório sobre a revisão de informações trimestrais, da auditora Geysa Bendoraytes e Silva, relativamente às Demonstrações financeiras da Companhia, para o trimestre findo em 30 de setembro de 2019; e,
- (ii) reviram, discutiram e concordam com demonstrações financeiras da Companhia, para o trimestre findo em 30 de setembro de 2019.

São Paulo, SP, 11 de março de 2020.

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 intermediárias e sobre o Relatório do auditor independente sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Os diretores da Venture Capital Participações e Investimentos S.A. ("Companhia"), Companhia Aberta, inscrita no CNPJ sob o nº 24.241.659/0001-06, com sede e foro na Cidade de São Paulo, SP, na Avenida Brasil, número 1964, bairro Jardim América, CEP 01.430-001, declaram para os fins do disposto no § 1º, do artigo 25, incisos V e VI, da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no Relatório sobre a revisão de informações trimestrais, da auditora Geysa Bendoraytes e Silva, relativamente às Demonstrações financeiras da Companhia, para o trimestre findo em 30 de setembro de 2019; e,
- (ii) reviram, discutiram e concordam com demonstrações financeiras da Companhia, para o trimestre findo em 30 de setembro de 2019.

São Paulo, SP, 11 de março de 2020.

Fábio Sampaio Neri

Diretor Presidente

Diretor de Relações com Investidores

Hugo Fernando Iwaki Oliveira

Diretor Administrativo-Financeiro