

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 (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	7
DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	16
DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	47
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	49
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	50

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	19.620
Preferenciais	0
Total	19.620
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	469.063	443.683
1.01	Ativo Circulante	246.902	269.376
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.406	17.020
1.01.03	Contas a Receber	34.005	54.692
1.01.03.01	Clientes	33.872	54.485
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	133	207
1.01.04	Estoques	200.040	189.015
1.01.06	Tributos a Recuperar	8	7
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8	7
1.01.07	Despesas Antecipadas	9.443	8.642
1.02	Ativo Não Circulante	222.161	174.307
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	149.154	105.060
1.02.01.04	Contas a Receber	101.159	66.035
1.02.01.04.01	Clientes	101.159	66.035
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	47.326	38.356
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	47.326	38.356
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	669	669
1.02.01.10.01	Ativos Não-Correntes a Venda	669	669
1.02.02	Investimentos	66.092	66.092
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	66.092	66.092
1.02.02.02.01	Ágio sobre Investimentos	66.092	66.092
1.02.03	Imobilizado	1.903	1.657
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.903	1.657
1.02.04	Intangível	5.012	1.498
1.02.04.01	Intangíveis	5.012	1.498
1.02.04.01.02	Intangível	5.012	1.498

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	469.063	443.683
2.01	Passivo Circulante	239.967	217.971
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.000	560
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.000	560
2.01.02	Fornecedores	155	825
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	155	825
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.850	7.495
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.850	7.495
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	7.850	7.495
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	216.234	196.976
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	153.430	141.724
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	153.430	141.724
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	62.804	55.252
2.01.04.03.01	Aquisição de Terreno	61.129	53.896
2.01.04.03.02	Arrendamento mercantil a pagar	1.675	1.356
2.01.05	Outras Obrigações	14.728	12.115
2.01.05.02	Outros	14.728	12.115
2.01.05.02.04	Outras Obrigações	3.708	1.718
2.01.05.02.05	Adiantamento a Clientes	11.020	10.397
2.02	Passivo Não Circulante	184.184	181.643
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	123.215	121.329
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	84.345	84.587
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	84.345	84.587
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	38.870	36.742
2.02.01.03.01	Aquisição de Terreno	35.830	35.830
2.02.01.03.02	Arrendamento Mercantil a pagar	3.040	912
2.02.02	Outras Obrigações	43.157	43.848
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	33.865	39.144
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	27.452	31.915
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	6.413	7.229
2.02.02.02	Outros	9.292	4.704
2.02.02.02.03	Outras Obrigações	230	570
2.02.02.02.04	Obrigações Tributárias	9.062	4.134
2.02.03	Tributos Diferidos	14.702	13.729
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	14.702	13.729
2.02.04	Provisões	3.110	2.737
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.922	2.574
2.02.04.01.05	Provisões de Contingência Cível e Trabalhista	2.922	2.574
2.02.04.02	Outras Provisões	188	163
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	188	163
2.03	Patrimônio Líquido	44.912	44.069
2.03.01	Capital Social Realizado	19.620	19.620
2.03.04	Reservas de Lucros	25.292	24.449
2.03.04.10	Reserva de lucros	25.292	24.449

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	36.214	12.148
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-20.262	-12.577
3.03	Resultado Bruto	15.952	-429
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-7.879	-10.509
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.132	-2.883
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.178	-5.953
3.04.02.01	Serviços prestados por terceiros	-3.854	-2.673
3.04.02.02	Despesas gerais	-997	-762
3.04.02.04	Provisão para Perdas de Crédito	-348	-305
3.04.02.06	Despesas com Pessoal	-1.992	-1.458
3.04.02.07	Depreciação	-82	-45
3.04.02.08	Alugueis	-334	-267
3.04.02.09	Despesas de Viagens	-332	-312
3.04.02.10	Material de Uso e consumo	-239	-131
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	5.431	-1.673
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	5.434	-1.659
3.04.05.03	Demais impostos e taxas	-3	-14
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	8.073	-10.938
3.06	Resultado Financeiro	193	-378
3.06.01	Receitas Financeiras	4.312	1.593
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.119	-1.971
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	8.266	-11.316
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.423	-991
3.08.01	Corrente	-7.423	-991
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	843	-12.307
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	843	-12.307
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,04	-3,71

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	843	-12.307
4.03	Resultado Abrangente do Período	843	-12.307

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-18.392	-29.122
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	3.559	-6.853
6.01.01.01	Resultado líquido do período	8.266	-11.316
6.01.01.05	Ajustes a valor presente de clientes	-990	2.108
6.01.01.06	Provisão de Perdas estimados em créditos de liquidação duvidosa	348	305
6.01.01.07	Constituição de Provisão para Garantia	25	9
6.01.01.08	Depreciação	373	382
6.01.01.09	Resultado de Equivalência Patrimonial	-4.463	1.659
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-14.528	-21.278
6.01.02.01	Estoques - Imóveis a comercializar	-11.025	-22.267
6.01.02.02	Tributos a recuperar	-1	20
6.01.02.04	Contas a pagar aos fornecedores	-670	-47
6.01.02.05	Obrigações tributárias	5.283	2.497
6.01.02.06	Outros passivos circulantes	4.097	-1.393
6.01.02.07	Clientes	-13.869	-988
6.01.02.08	Outros Ativos	74	-2
6.01.02.10	Obrigações Sociais e Previdenciárias	440	-60
6.01.02.12	Provisões Fiscais	973	413
6.01.02.14	Provisões para contingências	348	-10
6.01.02.18	Despesas antecipadas	-801	-792
6.01.02.19	Adiantamentos De Clientes	623	1.351
6.01.03	Outros	-7.423	-991
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social	-7.423	-991
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-4.133	-150
6.02.01	Aumento em investimentos	0	25.129
6.02.02	Aquisição de Intangível	-3.805	-84
6.02.03	Aquisição em Imobilizados	-328	-66
6.02.04	Ágio Sobre investimentos	0	-25.129
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	8.911	36.063
6.03.01	Credores por financiamentos	11.464	39.565
6.03.03	Partes Relacionadas	-9.786	-4.280
6.03.05	Obrigações por Aquisição do Terreno	7.233	1.207
6.03.07	Amortização de Debêntures	0	-429
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-13.614	6.791
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	17.020	823
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.406	7.614

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	19.620	0	24.449	0	0	44.069
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	19.620	0	24.449	0	0	44.069
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	843	0	843
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	843	0	843
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	19.620	0	24.449	843	0	44.912

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.321	0	0	25.668	0	28.989
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.321	0	0	25.668	0	28.989
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-12.307	0	-12.307
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-12.307	0	-12.307
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	25.668	-25.668	0	0
5.06.04	Constituição de Reserva de Investimento	0	0	1.500	-1.500	0	0
5.06.05	Constituição de Reserva Estatutária	0	0	23.504	-23.504	0	0
5.06.06	Reserva Legal	0	0	664	-664	0	0
5.07	Saldos Finais	3.321	0	25.668	-12.307	0	16.682

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	37.181	14.491
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	44.784	33.488
7.01.02	Outras Receitas	-7.603	-18.997
7.01.02.01	Perdas Estimadas em créditos de liquidação duvidosa	-348	-305
7.01.02.02	Outras Receitas	971	0
7.01.02.03	Vendas Canceladas	-8.226	-18.692
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-27.839	-20.579
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-20.262	-12.492
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.567	-5.979
7.02.04	Outros	990	-2.108
7.03	Valor Adicionado Bruto	9.342	-6.088
7.04	Retenções	-373	-382
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-373	-382
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	8.969	-6.470
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	8.775	-66
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.463	-1.659
7.06.02	Receitas Financeiras	4.312	1.593
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	17.744	-6.536
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	17.744	-6.536
7.08.01	Pessoal	1.993	1.315
7.08.01.01	Remuneração Direta	763	904
7.08.01.02	Benefícios	966	347
7.08.01.03	F.G.T.S.	264	64
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	8.759	1.776
7.08.02.01	Federais	8.758	1.763
7.08.02.02	Estaduais	3	0
7.08.02.03	Municipais	-2	13
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6.149	2.680
7.08.03.01	Juros	4.076	1.938
7.08.03.02	Aluguéis	334	267
7.08.03.03	Outras	1.739	475
7.08.03.03.01	Royalties	1.739	475
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	843	-12.307
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	843	-12.307

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	533.602	511.636
1.01	Ativo Circulante	279.033	305.823
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.428	17.020
1.01.03	Contas a Receber	43.636	68.359
1.01.03.01	Clientes	42.129	66.811
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.507	1.548
1.01.04	Estoques	220.429	209.435
1.01.06	Tributos a Recuperar	124	123
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	124	123
1.01.07	Despesas Antecipadas	11.033	10.510
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	383	376
1.01.08.03	Outros	383	376
1.01.08.03.01	Partes Relacionadas	383	376
1.02	Ativo Não Circulante	254.569	205.813
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	247.017	202.040
1.02.01.04	Contas a Receber	150.673	109.002
1.02.01.04.01	Clientes	150.673	109.002
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	29.583	26.277
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	29.583	26.277
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	66.761	66.761
1.02.01.10.03	Outros Créditos	669	669
1.02.01.10.04	Ágio sobre investimentos	66.092	66.092
1.02.03	Imobilizado	2.540	2.275
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.540	2.275
1.02.04	Intangível	5.012	1.498
1.02.04.01	Intangíveis	5.012	1.498
1.02.04.01.02	Intangível	5.012	1.498

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	533.602	511.636
2.01	Passivo Circulante	251.005	229.069
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.431	968
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.431	968
2.01.02	Fornecedores	878	1.489
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	878	1.489
2.01.03	Obrigações Fiscais	10.440	10.159
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	10.440	10.159
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	10.440	10.159
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	216.465	197.231
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	153.661	141.979
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	153.661	141.979
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	62.804	55.252
2.01.04.03.01	Aquisição do Terreno	61.129	53.896
2.01.04.03.02	Arredamento mercantil a pagar	1.675	1.356
2.01.05	Outras Obrigações	21.791	19.222
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.106	1.160
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.106	1.160
2.01.05.02	Outros	20.685	18.062
2.01.05.02.04	Outras Obrigações	7.953	5.708
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	12.732	12.354
2.02	Passivo Não Circulante	240.735	242.044
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	161.501	167.988
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	122.631	131.246
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	122.631	131.246
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	38.870	36.742
2.02.01.03.01	Aquisição de terreno	35.830	35.830
2.02.01.03.02	Arredamento mercantil a pagar	3.040	912
2.02.02	Outras Obrigações	50.008	45.950
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	35.806	36.621
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	35.806	36.621
2.02.02.02	Outros	14.202	9.329
2.02.02.02.03	Obrigações Tributárias	13.534	8.156
2.02.02.02.04	Outras Obrigações	668	1.173
2.02.03	Tributos Diferidos	19.217	18.220
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	19.217	18.220
2.02.04	Provisões	10.009	9.886
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.742	9.620
2.02.04.01.05	Provisão para Contingências	9.742	9.620
2.02.04.02	Outras Provisões	267	266
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	267	266
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	41.862	40.523
2.03.01	Capital Social Realizado	19.620	19.620
2.03.04	Reservas de Lucros	25.292	24.449
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	25.292	24.449

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-3.050	-3.546

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	45.978	16.912
3.01.01	Receita de Venda	45.978	16.912
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-22.204	-16.258
3.03	Resultado Bruto	23.774	654
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-13.891	-10.058
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.414	-3.161
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.725	-6.910
3.04.02.01	Serviços Prestados por Terceiros	-3.903	-2.887
3.04.02.02	Despesas gerais	-1.058	-874
3.04.02.04	Provisão para Perdas de Crédito	-444	-470
3.04.02.06	Despesas com Pessoal	-2.179	-1.853
3.04.02.07	Depreciação	-103	-62
3.04.02.08	Aluguéis	-341	-277
3.04.02.09	Despesas com viagens	-414	-325
3.04.02.10	Material de uso e consumo	-279	-148
3.04.02.11	Despesas Com Impostos e taxas	-4	-14
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	1.248	13
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	9.883	-9.404
3.06	Resultado Financeiro	-792	-1.638
3.06.01	Receitas Financeiras	4.365	1.903
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.157	-3.541
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	9.091	-11.042
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.752	-1.448
3.08.01	Corrente	-7.752	-1.448
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.339	-12.490
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	1.339	-12.490
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	0	-12.490
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,07	3,76

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	1.339	-12.490
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	1.339	-12.490
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	843	-12.307
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	496	-183

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-15.537	-851
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	9.140	-7.490
6.01.01.01	Resultado Líquido do período	9.091	-11.042
6.01.01.04	Ajustes a Valor Presente de clientes	-814	5.466
6.01.01.05	Provisão de Perdas estimados em créditos de liquidação duvidosa	444	470
6.01.01.06	Depreciação	103	62
6.01.01.09	Amortização	291	337
6.01.01.10	Participação de Não controladores	0	-2.794
6.01.01.11	Provisão de Garantia	25	11
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-16.925	8.087
6.01.02.01	Estoques - Imóveis a comercializar	-10.994	8.109
6.01.02.02	Outros ativos circulantes	41	2.479
6.01.02.03	Contas a pagar aos fornecedores	-610	-1.375
6.01.02.04	Obrigações Tributárias	5.659	2.608
6.01.02.05	Outros passivos circulantes	2.447	-155
6.01.02.06	Clientes	-16.619	6.557
6.01.02.08	Obrigações Sociais e Previdenciárias	463	-19
6.01.02.12	Provisões para contingências	122	452
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	378	-12.050
6.01.02.16	Impostos a Recuperar	-1	20
6.01.02.17	Despesas Antecipadas	-523	-961
6.01.02.18	Outras Obrigações	1.715	1.598
6.01.02.19	Impostos Diferidos	997	824
6.01.03	Outros	-7.752	-1.448
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição social	-7.752	-1.448
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-4.173	-25.294
6.02.02	Aquisição de Intangível	-3.805	-84
6.02.03	Aquisição em Imobilizados	-368	-81
6.02.04	Ágio Sobre investimentos	0	-25.129
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	6.118	32.933
6.03.01	Credores por financiamentos	3.067	68.684
6.03.02	Obrigações por Aquisição de Terreno	7.233	1.207
6.03.06	Amortização de Debêntures	0	-429
6.03.07	Partes Relacionadas	-4.182	-36.529
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-13.592	6.788
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	17.020	827
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.428	7.615

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	19.620	0	24.449	0	0	44.069	-3.546	40.523
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	19.620	0	24.449	0	0	44.069	-3.546	40.523
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	843	0	843	496	1.339
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	843	0	843	496	1.339
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	19.620	0	24.449	843	0	44.912	-3.050	41.862

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.321	0	0	25.668	0	28.989	-4.162	24.827
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.321	0	0	25.668	0	28.989	-4.162	24.827
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-12.307	0	-12.307	-2.977	-15.284
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-12.307	0	-12.307	-2.977	-15.284
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	25.668	-25.668	0	0	0	0
5.06.04	Constituição de Reserva de Investimento	0	0	1.500	-1.500	0	0	0	0
5.06.05	Constituição de Reserva Estatutária	0	0	23.504	-23.504	0	0	0	0
5.06.06	Reserva Legal	0	0	664	-664	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.321	0	25.668	-12.307	0	16.682	-7.139	9.543

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	47.679	22.898
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	57.966	42.047
7.01.02	Outras Receitas	-10.287	-19.149
7.01.02.01	Perdas Estimadas em créditos de liquidação duvidosa	-444	-470
7.01.02.02	Outras Receitas	1.248	13
7.01.02.03	Vendas Canceladas	-11.091	-18.692
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-32.270	-28.461
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-22.204	-16.083
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.880	-6.912
7.02.04	Outros	814	-5.466
7.02.04.01	Ajuste a valor presente	814	-5.466
7.03	Valor Adicionado Bruto	15.409	-5.563
7.04	Retenções	-394	-399
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-394	-399
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	15.015	-5.962
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	4.365	1.903
7.06.02	Receitas Financeiras	4.365	1.903
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	19.380	-4.059
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	19.380	-4.059
7.08.01	Pessoal	2.179	1.491
7.08.01.01	Remuneração Direta	807	1.022
7.08.01.02	Benefícios	1.102	395
7.08.01.03	F.G.T.S.	270	74
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	9.467	2.737
7.08.02.01	Federais	9.465	2.723
7.08.02.02	Estaduais	3	0
7.08.02.03	Municipais	-1	14
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6.395	4.203
7.08.03.01	Juros	4.315	3.461
7.08.03.02	Aluguéis	341	267
7.08.03.03	Outras	1.739	475
7.08.03.03.01	Royalties	1.739	475
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	1.339	-12.490
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	1.339	-12.490

Comentário do Desempenho



Relatório da administração

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 e as demonstrações financeiras relativas ao período encerrado em 31 de março de 2021, acompanhadas das notas explicativas e do relatório dos auditores independentes.

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 terceiro projeto está sendo desenvolvido em São Paulo, Hard Rock Hotel São Paulo, localizado na Avenida Paulista, encontra-se hoje em fase de aprovação na prefeitura.

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, 15 casas, 292 apartamentos, 3 restaurantes, 2 piscinas, 1.322 m² de espaço para reuniões, 1.585 m² de espaço para eventos, etc., tudo com padrão da mais alta qualidade. A obra apresentou, no final de março de 2021, 53,95% de avanço geral. Com previsão de conclusão do habite-se para dezembro de 2021 e inauguração para dezembro de 2022, o empreendimento tem um potencial estimado de Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$800 milhões.

O Hard Rock Hotel Ilha do Sol - Paraná

Situado em uma ilha fluvial na Represa de Capivara, próximo da cidade de Londrina – PR, a propriedade oferece uma vista deslumbrante sobre a água circundante com uma ampla praia. O empreendimento conta com um hotel de 255 apartamentos, 40 chalés e 16 bangalôs, 3 restaurantes, 3 piscinas, 1.278 m² de espaço para reuniões, 1.585 m² de espaço para eventos, spa, quadra esportivas, águas termais, etc., tudo com padrão da mais alta qualidade. A obra está com 59,01% de avanço geral. O empreendimento tem um potencial estimado de Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$311 milhões.

Ambiente econômico

O PIB brasileiro, apresentou queda de 4,1% em 2020 por conta da Pandemia e um aumento de 1,2% no primeiro trimestre de 2021. Com a aprovação da Lei 13.777/2018, que regulamenta a multipropriedade no Brasil, os pretensos proprietários passam a contar maior

Comentário do Desempenho



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.

Com a demanda represada por viagens por conta da pandemia e o enfraquecimento do real perante o dólar, houve um aumento significativo no interesse pelo turismo nacional. Nesse contexto, as vendas se mantiveram em um ritmo acelerado, mesmo em um cenário econômico incerto. Foi possível, durante esse período, aumentar os preços das frações substancialmente sem causar uma redução no volume de vendas.

A Companhia adota o formato comercial de venda de frações imobiliárias dos empreendimentos e futuramente da exploração das áreas de alimentos & bebidas, eventos e entretenimento 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 período encerrado em 31 de março de 2021, não foram contratados com os auditores independentes da Crowe Macro Auditores Independentes S.S. 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.

Considerações

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, 6 de dezembro de 2021.

Samuel Dias Sicchierolli Junior

Diretor Presidente

Bernardo Luiz Paludo Sperandio

Membro do Conselho da Administração

Wagner Silva Vasconcelos

Vice-presidente do Conselho da Administração

Notas Explicativas

Venture Capital Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021

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

1. Contexto operacional

VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. ("VCI ou 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 dois projetos em fase de construção, o Hard Rock Hotel Fortaleza - Ceará e o Hard Rock Hotel Ilha do Sol – Paraná. Já o Hard Rock Hotel São Paulo está em fase de aprovação junto à prefeitura.

Pandemia COVID-19

Em 4 de fevereiro de 2020 o Governo Federal decretou emergência sanitária com medidas contra a epidemia do COVID19. O Grupo possui empreendimentos em construção em Lagoinha e sua controlada no Estado do Paraná. O Governo do Estado do Ceará instituiu uma escala de níveis de abertura econômica, não tendo nenhuma delas afetado as atividades de construção civil no município de Lagoinha. Todavia, a Prefeitura de Sertaneja decretou a paralização também da construção civil, a qual ficou proibida de operar nos períodos de 23 de março a 23 de abril de 2020 e de 29 de junho a 10 de agosto de 2020.

O Grupo implementou um comitê de gestão de crises, reunindo os principais executivos e gestores da organização, o qual se reúne periodicamente, tendo adotado algumas flexibilizações nas Leis Trabalhistas anunciadas pelo Governo em função do COVID-19, como redução da jornada de trabalho com redução de salário, aviso de férias, postergação no pagamento de FGTS e trabalho dos funcionários administrativos em home office.

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).

Notas Explicativas**Venture Capital Participações e Investimentos S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021****Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma**

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor. A Companhia opera no Brasil e o real é a moeda funcional e de apresentação.

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela administração em 6 de dezembro de 2021.

2.2 Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. Os encargos financeiros incorridos sobre determinados empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram empregados pela controladora na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos das sociedades controladas e controladas em conjunto, são capitalizados e apresentados nas demonstrações financeiras individuais na rubrica de investimentos para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora que estão apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas. Esse ajuste, correspondente aos encargos financeiros apropriados às unidades não vendidas dos empreendimentos em construção, nas demonstrações financeiras consolidadas, estão apresentados na rubrica de imóveis a comercializar e são levados à rubrica de custos das unidades vendidas à medida em que as correspondentes unidades são vendidas. O reflexo da realização dos encargos financeiros nas demonstrações financeiras consolidadas é registrado nas demonstrações financeiras individuais, com base no método da equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras das controladas e controladas em conjunto, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

A participação societária no resultado das controladas e controladas em conjunto é demonstrada no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua sociedade controlada ou controlada em conjunto. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e controladas em conjunto sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada ou controlada em conjunto e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

Notas Explicativas

Venture Capital Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021

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

2.3 Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Os investimentos em sociedades controladas são consolidados. Transações entre a companhia e as controladas e entre estas, bem como os saldos e ganhos não realizados nessas transações são eliminados. As práticas contábeis das controladas são alteradas e suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados, com as práticas adotadas pela Companhia.

O investimento efetivo e controle ocorreu em 2019, e a partir de então está sendo feita a consolidação das demonstrações financeiras conforme apresentado seus efeitos nas demonstrações e notas explicativas.

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

3.1 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

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

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das demonstrações financeiras, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos são descritas nas notas explicativas abaixo.

Notas Explicativas

Venture Capital Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021

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

3.2 Reconhecimento da receita, custos e comissões de vendas

A Companhia adotou o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia e alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico *NBC TG 47 (IFRS 15)*.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para a Companhia. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos no CPC 47, onde estabelece que à medida que ocorre a construção, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel e que o modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita, tiveram seus critérios atendidos:

Etapas e critérios dos contratos:

1ª etapa: Identificação do contrato

- Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que:
- Possuem substância comercial;
- É provável o recebimento da contraprestação;
- Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados;
- Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.

Notas Explicativas**Venture Capital Participações e Investimentos S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021
Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma**

2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho

Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.

3ª etapa: Determinação do preço da transação

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada e orientada a seguir:

Após a aprovação dos estudos feitos pela Equipe de Planejamento – Plano de Negócio, a estrutura Comercial é responsável por planejar todas as ações, na busca de fomentar e concretizar a venda. Nesse contexto é definido os preços de venda das frações, em alinhamento ao preço de metro² a concretizar o VGV total do empreendimento.

Definido os preços de vendas das Frações em todas as suas tipologias, iniciamos as regras de venda. Nesse momento são definidos os % de entradas, parcelamento total e demais flexibilizações e alternativas que a Equipe de Vendas poderá levar em consideração. Essas premissas são inseridas no sistema que controla o processo de vendas, as alçadas são definidas, por função, os estoques e suas respectivas descrições.

Todas as vendas são executadas via sistema e o mesmo acompanha a geração dos contratos e suas regras de negociações, baixa nos estoques, todos os demais registros e acompanhamento a carteira de clientes. Cabe destacar que os contratos de Venda e Compra, são assinados pelas partes, de forma presencial ou digitalmente (a distância, via plataforma de assinatura digital homologada), e os mesmos são anexados ao sistema.

É função da área Comercial a gestão do relacionamento com o Cliente após a formalização da venda – Depto de Pós Venda. O mesmo desempenha uma série de ações como: boas vindas, ativação de vouchers de viagens, atendimentos em geral, retenção e renegociações quando necessário. Todas os ajustes são formalizados, via instrumentos homologados para área Jurídica e devidamente anexados ao sistema.

Enfim, com o apoio dos gestores e áreas técnicas especialistas, e balizado pelos valores aprovados no Plano de Negócios, definimos as diretrizes para comercialização de todas as unidades habitacionais e hoteleiras, estabelecendo o preço, condições de venda, margens de negociação, etc.

4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho

Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos. Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).

5ª etapa: Reconhecimento da receita ao longo do tempo.

Nas vendas de unidades não concluídas, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos

Notas Explicativas**Venture Capital Participações e Investimentos S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021****Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma**

empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas.

O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia.

Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado

- 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.
- Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou dos custos estimados, os quais são refletidos no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.
- 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.
- As despesas com comissões de vendas incorridas pela entidade são ativadas como pagamentos antecipados e apropriadas ao resultado em rubrica relacionada a despesas com vendas, observando os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária.
- Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, são registrados em rubrica de ativo imobilizado, e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada desses itens.

Notas Explicativas**Venture Capital Participações e Investimentos S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021****Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma**

- A companhia provisiona 0,5% de garantia sobre o custo orçado de obra, com base no custo do imóvel vendido e os gastos com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias.
- A companhia realizou vendas no montante de R\$ 583 milhões, e sua receita bruta é apropriada na DRE conforme percentual de evolução da obra - POC, de acordo com a metodologia adotada pela Companhia.

Instrumentos financeiros

Conforme o IFRS 9 / CPC 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes ("VJORA") – instrumento de dívida; VJORA – instrumento patrimonial; e valor justo por meio de resultado ("VJR"). A classificação dos ativos financeiros segundo o IFRS 9 / CPC 48 é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. As novas políticas contábeis significativas estão descritas a seguir:

Ativos financeiros a custo amortizado - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Os ativos financeiros da Companhia são substancialmente representados por caixas e equivalentes de caixa (nota explicativa nº 4) classificadas ao valor justo por meio do resultado, além de contas a receber (nota explicativa nº 5) e partes relacionadas (nota explicativa nº 7), classificadas como mensuradas subsequentemente ao custo amortizado.

Conforme o IFRS 9 / NBC TG 48, no reconhecimento inicial, os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Notas Explicativas

Venture Capital Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021

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

Os passivos financeiros da Companhia estão substancialmente representados por empréstimos e financiamentos (nota explicativa nº 13), obrigações por aquisição de terreno (nota explicativa nº 14), fornecedores e adiantamento de clientes (nota explicativa nº 5), os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

3.3 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.

3.4 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 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).

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

3.5 Impostos 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.

3.6 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. Quando concluída a construção, sobre as contas a receber

Notas Explicativas**Venture Capital Participações e Investimentos S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021****Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma**

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.

3.7 Investimentos

Os investimentos são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo. Após o reconhecimento inicial, as informações financeiras intermediárias consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício até a data em que a influência significativa ou controle deixa de existir. Nas informações financeiras intermediárias individuais da Controladora, as participações em controladas ou coligadas são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

3.8 Imobilizado

Os itens do imobilizado estão demonstrados pelo seu custo de aquisição. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens.

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, acrescido, quando aplicável, para os casos de ativos qualificáveis, líquido de depreciação. A depreciação é computada pelo método linear durante a vida útil estimada, conforme descrito na nota explicativa nº 11.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Os ganhos e as perdas em alienações são apurados comparando-se o produto da venda com o valor residual contábil e são reconhecidos na demonstração do resultado.

3.9 Redução ao valor recuperável de ativos

Os ativos são revistos anualmente para identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou ainda, sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. A Administração da Companhia efetuou a análise dos seus ativos e verificou que não existem indicadores internos ou externos de desvalorização.

3.10 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.

Notas Explicativas**Venture Capital Participações e Investimentos S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021****Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma**

3.11 Obrigações trabalhistas

Obrigações trabalhistas são valores devidos por conta de serviços prestados por pessoal interno, inclusive diretores e/ou administradores, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano.

3.12 Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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.

3.13 Provisão para contingências

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.

3.14 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O encargo de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado. Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas nas datas dos balanços. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos pelo método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC). A Companhia optou pelo regime de tributação do Lucro Presumido.

3.15 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.

Notas Explicativas**Venture Capital Participações e Investimentos S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021****Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma****4. Caixa e equivalentes de caixa**

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Caixa	-	-	-	-
Conta corrente	14	127	22	127
Aplicações financeiras	3.392	16.893	3.406	16.893
Total	3.406	17.020	3.428	17.020

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.

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Clientes	144.931	131.062	208.027	191.408
Ajuste ao valor presente	(7.018)	(8.008)	(9.345)	(10.101)
PECLD	(2.882)	(2.534)	(4.530)	(4.086)
Provisão para distratos	-	-	(1.350)	(1.408)
Total	135.031	120.520	192.802	175.813

Circulante	33.872	54.485	42.129	66.811
Não circulante	101.159	66.035	150.673	109.002

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Valor geral de vendas	446.580	397.186	583.903	522.851
Receita apropriada	240.951	204.393	316.095	277.120
Atualização monetária	13.582	10.992	19.470	14.918
Total recebimento	(120.622)	(94.720)	(140.270)	(112.984)
Receita a apropriar	205.629	192.793	267.808	245.731
Total de contas a receber	339.540	313.458	463.103	424.785
Adiantamento de clientes	(11.020)	(10.397)	(12.732)	(12.354)
Total da carteira líquida	328.520	303.061	450.371	412.431

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.

Conforme decisão da administração da companhia, adota-se 5% fixo de desconto de vendas das unidades imobiliárias, e dessa forma, esta taxa foi utilizada para cálculo do AVP.

Notas Explicativas**Venture Capital Participações e Investimentos S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021****Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma**

Considerando-se que a média histórica de perdas em períodos anteriores, considerando-se ainda que o perfil das vendas atinge grande montante através de cartões de crédito, mecanismo esse que minimiza as inadimplências, e levando-se em consideração à necessidade de adequação às normas de contabilidade em vigor. Adotou-se como regra para o primeiro trimestre de 2021 a taxa de 1,0 % (um por cento) sobre os saldos do Contas à Receber como valor para contabilização de *Créditos de Liquidação Duvidosa – PECLD*.

Considerando-se a média histórica de distratos e reembolsos em períodos anteriores, adotou-se como regra para o primeiro trimestre de 2021 (em vigor) a taxa de 17,0 % (dezesete por cento) para distratos e 3,0% (três por cento) para reembolsos sobre o valor líquido das vendas.

6. Adiantamentos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Adiantamento a fornecedores	76	149	1.450	1.490
Depósitos judiciais	48	49	48	49
Caução sobre contrato	9	9	9	9
Total	133	207	1.507	1.548

7. Partes relacionadas

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Circulante				
Royal Premium	-	-	383	376
	-	-	383	376
Não circulante				
HRH Ilha do Sol	20.096	14.386	-	-
2Share Properties Co	1.453	661	1.453	661
HRC Fortaleza	7.793	7.551	7.793	7.551
HRCN Caldas Nov SPE	3.686	3.587	3.686	3.587
Quantum01 Inteligenc	9.324	9.032	9.324	9.032
VCI Participações Ltda	2.773	2.271	2.773	2.271
Triadz Gestao de Condominios	6	5	6	5
Fisa Brasil Participações	2.164	863	2.164	863
OPL Participações	31	-	31	-
Outras partes relacionadas	-	-	2.353	2.307
	47.326	38.356	29.583	26.277
Total ativo	47.326	38.356	29.966	26.653

Notas Explicativas**Venture Capital Participações e Investimentos S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021****Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma**

Passivo	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Circulante				
Ilha do Sol Resort	-	-	1.106	1.160
	-	-	1.106	1.160
Não circulante				
VCI Ltda e RBDU	-	-	67	66
OPL Participações	1.250	1.250	1.250	1.250
CTO Mútuo LP a Pagar – IDS	-	-	29.326	29.326
Teixeira & Holzmann e Vista Ale	5.163	5.163	5.163	5.163
Royalties Hard Rock USA	-	816	-	816
Ilha do Sol Resort	-	-	-	-
	6.413	7.229	35.806	36.621
Total passivo	6.413	7.229	36.912	37.781

8. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Custo incorrido total	157.568	150.284	196.452	188.143
Encargos financeiros incorridos	148.531	125.321	148.531	125.321
Apropriação do custo incorrido ao resultado	(54.595)	(47.181)	(73.090)	(64.620)
Apropriação encargos financeiros ao resultado	(51.464)	(39.409)	(51.464)	(39.409)
Total	200.040	189.015	220.429	209.435

A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de compra a prazo de terrenos e financiamento bancário, são apropriados ao custo durante o período de construção.

9. Despesas antecipadas

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Comissões a apropriar	9.171	8.484	10.753	10.342
Seguros a apropriar	272	158	280	168
Total	9.443	8.642	11.033	10.510

O comissionamento da companhia é baseado em equipe própria e independente, seguindo parâmetros específicos para cada cargo e respectivo canal de venda. Atualmente temos cerca de 6 cargos que vão desde a captação até a diretoria de vendas, com alíquotas que variam de 0,13% a 2,00% na equipe própria, e para o segmento de imobiliárias/corretores (independente) pode chegar a 7% de acordo com o faturamento alcançado. Este percentual é calculado sobre o VGV (Valor Geral de Venda). O pagamento das comissões é proporcional à integralização do VGV e em regime de caixa. Os percentuais de integralização variam de acordo com o cargo/canal, indo de 1,5% a 15% do VGV.

Notas Explicativas**Venture Capital Participações e Investimentos S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021****Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma**

As despesas com comissões de vendas incorridas pela entidade são ativadas como pagamentos antecipados e apropriadas ao resultado em rubrica relacionada a despesas com vendas, observando os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária. O valor a pagar de comissões está demonstrado na nota explicativa nº 16.

10. Investimentos

Dados da controlada	Valor (R\$ mil)
Capital social	200
Ajuste de avaliação patrimonial	27.921
Prejuízos acumulados	(67.744)
Patrimônio líquido na aquisição	(39.778)
Percentual de participação adquirido	90%
Valor correspondente a participação	(35.800)
Aquisição de investimento – (a)	(5.163)
Ágio na aquisição de investimento 2019	(40.963)
Resultado de avaliação (laudo PPA) – (b)	(25.129)
Ágio na aquisição de investimento 2020	(66.092)

Movimentação do investimento	Controladora	
	31.03.2021	31.12.2020
Saldo inicial	31.915	(37.462)
Aquisição de investimento	-	-
Resultado de equivalência – (c)	(4.463)	30.676
Baixa de investimento HRCN	-	-
Resultado de avaliação (Laudo PPA) – (b)	-	(25.129)
Valor contábil de investimento	27.452	31.915

(a) - 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, onde os valores acordados entre as partes ainda não foram liquidados conforme registro no passivo em partes relacionadas

(b) - A Companhia realizou aumento no valor registrado como ágio na aquisição de investimento com base no resultado do laudo de avaliação datado 6 de janeiro de 2020, onde após análise detalhada da estrutura operacional da HRH Ilha do Sol e dos valores contabilizados, verificou-se a necessidade de avaliar o valor justo da conta "Imóveis a Comercializar", sendo representada pelas cotas em estoque. O valor justo para esse ativo foi calculado pela metodologia do fluxo de caixa descontado de sua respectiva operação.

(c) - A controlada HRH Maluí Ilha do Sol Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. apresentou lucro líquido no período, sendo R\$ 4.959 mil no trimestre findo em 31 de março de 2021 e, nessa data, o total do passivo excede o total do ativo (patrimônio líquido negativo) em R\$ 30.503 mil.

Notas Explicativas**Venture Capital Participações e Investimentos S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021****Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma****11. Imobilizado**

	Taxa	Controladora		Consolidado	
		31.03.21	31.12.20	31.03.21	31.12.20
		Líquido	Líquido	Líquido	Líquido
Equipamentos, máquinas e instalações	10%	484	488	855	839
Móveis, utensílios e instalações comerciais	10%	403	278	606	478
Equipamentos de processamento de dados	20%	496	441	559	508
Quarto modelo (Stand)	20%	22	24	22	24
Benfeitorias (Stand de vendas)	20%	323	351	323	351
Veículos	10%	100	-	100	-
Comodato	-	75	75	75	75
Total		1.903	1.657	2.540	2.275

Movimentação do trimestre 2021 – Controladora

Descrição	31.12.20	Adições	Baixas	31.03.21
Equipamentos, máquinas e instalações	514	8	-	522
Móveis, utensílios e instalações comerciais	302	134	-	436
Equipamentos de processamento de dados	507	83	-	590
Quarto modelo (Stand)	34	-	-	34
Benfeitorias (Stand de vendas)	510	3	-	513
Veículos	-	100	-	100
Comodato	75	-	-	75
Total	1.942	328	-	2.270
Depreciação acumulada	(285)	(82)	-	(367)
Líquido	1.657	246	-	1.903

Movimentação do trimestre 2020 – Controladora

Descrição	31.12.19	Adições	Baixas	31.03.20
Equipamentos, máquinas e instalações	128	21	-	149
Móveis, utensílios e instalações comerciais	96	38	-	134
Equipamentos de processamento de dados	158	7	-	165
Quarto modelo (Stand)	34	-	-	34
Benfeitorias (Stand de vendas)	510	-	-	510
Comodato	35	-	-	35
Total	961	66	-	1.027
Depreciação acumulada	(77)	(45)	-	(122)
Líquido	884	21	-	905

Notas Explicativas**Venture Capital Participações e Investimentos S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021****Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma****Movimentação do trimestre 2021 – Consolidado**

Descrição	31.12.20	Adições	Baixas	31.03.21
Equipamentos, máquinas e instalações	1.094	38	-	1.132
Móveis, utensílios e instalações comerciais	569	144	-	713
Equipamentos de processamento de dados	591	83	-	674
Quarto modelo (Stand)	34	-	-	34
Benfeitorias (Stand de vendas)	510	3	-	513
Veículos	-	100	-	100
Comodato	75	-	-	75
Total	2.873	368	-	3.241
Depreciação acumulada	(598)	(103)	-	(701)
Líquido	2.275	265	-	2.540

Movimentação do trimestre 2020 – Consolidado

Descrição	31.12.19	Adições	Baixas	31.03.20
Equipamentos, máquinas e instalações	676	26	-	702
Móveis, utensílios e instalações comerciais	315	43	-	358
Equipamentos de processamento de dados	200	12	-	212
Quarto modelo (Stand)	34	-	-	34
Benfeitorias (Stand de vendas)	510	-	-	510
Comodato	35	-	-	35
Total	1.770	81	-	1.851
Depreciação acumulada	(320)	(62)	-	(382)
Líquido	1.450	19	-	1.469

12. Intangível

		Controladora e Consolidado	
		31.03.2021	31.12.2020
	Taxa	Líquido	Líquido
Direitos autorais – TOTVS	-	137	-
Direito de uso – Show room	2,88% a.a	2.418	1.314
Direito de uso – Sala de vendas	2,88% a.a	772	184
Direito de uso – Veículos	2,88% a.a	1.685	-
Total		5.012	1.498

Notas Explicativas**Venture Capital Participações e Investimentos S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021****Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma****Movimentação do trimestre 2021 – Controladora e Consolidado**

Descrição	31.12.20	Adições	Baixas	31.03.21
Direitos autorais – TOTVS	-	137	-	137
Direito de uso – Show room	3.768	1.241	-	5.009
Direito de uso – Sala de vendas	444	679	-	1.123
Direito de uso – Veículos	-	1.748	-	1.748
Total	4.212	3.805	-	8.017
Amortização acumulada	(2.714)	(291)	-	(3.005)
Líquido	1.498	3.514	-	5.012

Movimentação do trimestre 2020 – Controladora e Consolidado

Descrição	31.12.19	Adições	Baixas	31.03.20
Direitos autorais – Oracle	118	-	-	118
Direitos autorais – CP Business	132	84	-	216
Direito de uso – Show room	3.380	-	-	3.380
Direito de uso – Sala de vendas	444	-	-	444
Total	4.074	84	-	4.158
Amortização acumulada	(1.122)	(337)	-	(1.459)
Líquido	2.952	(253)	-	2.699

13. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
KCM – (a)	202.812	186.998	202.812	186.998
Cédulas de crédito – (b)	34.963	39.313	73.480	86.227
Total	237.775	226.311	276.292	273.225
Circulante	153.430	141.724	153.661	141.979
Não circulante	84.345	84.587	122.631	131.246

(a) - O empréstimo junto à KCM possui taxa de juros de 12,5% ao ano, com prazo de pagamento até dezembro de 2022 e foi contraído na moeda estrangeira Euro.

Conforme citado acima, a Companhia está exposta a riscos de flutuação de moeda estrangeira (diferente da sua moeda funcional, o “Real”), principalmente ao Euro em seu empréstimo junto à KCM, podendo impactar no aumento dos saldos de empréstimo e por consequência nas despesas financeiras com variação cambial. A análise de sensibilidade leva em consideração 3 cenários de flutuação nestas variáveis. Na definição dos cenários utilizados a Administração acredita que as seguintes premissas possam ser realizadas, com suas respectivas probabilidades, contudo cabe salientar que estas premissas são exercícios de julgamento efetuado pela Administração e que podem

Notas Explicativas**Venture Capital Participações e Investimentos S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021****Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma**

gerar variações em relação aos resultados reais apurados em função das condições de mercado, que não podem ser estimadas com segurança nesta data para o perfil completo das estimativas.

Conforme determinado pela CVM, por meio da Instrução 475 a Administração da Companhia apresenta a análise de sensibilidade, considerando:

- **Cenário de paridade do euro (€) em relação ao real (R\$) provável estimado pela Administração:** €: 6,10
- **Cenário paridade do euro (€) em relação ao real (R\$) possível, com deterioração de 25% (vinte e cinco por cento) estimado pela Administração:** €: 7,65
- **Cenário de paridade do euro (€) em relação ao real (R\$) remota, com deterioração de 50% (cinquenta por cento), na variável de risco considerada como provável:** €: 9,15

O impacto apresentado na tabela abaixo refere-se ao período de 1 ano de projeção:

Operação	Risco	Provável (saldo contábil atual)	Possível	Remota
Empréstimo KCM	Alta do Euro	202.812	253.515	304.218

(b) - A Companhia tem efetuado algumas operações de desconto de recebíveis, através de CCB (Cédula de Crédito Imobiliário), Descontos de Duplicatas e Mútuos com garantia real. Essas operações estão sendo efetuadas para financiar a exposição de caixa entre a carteira de recebimento das vendas das frações imobiliárias e o investimento para realização e entrega das obras (CAPEX). Esse descasamento de fluxo de caixa é comum dentro de projetos de desenvolvimentos imobiliários, porém para o mercado tradicional como residencial e comercial existem estruturas de financiamento como SFH (Sistema Financeiro de Habitação) ou SFI (Sistema Financeiro Imobiliário) já consolidadas e operadas como produtos comuns em Bancos e no Mercado de Capitais. A estrutura de financiamento para o mercado de Multipropriedade ainda é muito recente e não tem um produto financeiro definido, por esse motivo a Companhia vem buscando alternativas de financiamento. As operações estão sendo feitas com prazo de 6 a 36 meses, taxas médias de 1,2% a.m. a 1,7% a.m. e sempre possuem a cessão de recebíveis como lastro s/ou fluxo de garantia.

14. Obrigações aquisição de terreno

Descrição	Controladora e Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020
Andrade e Goiana	2.049	1.926
CCras	87.417	80.742
TR Participações	7.493	7.058
Total	96.959	89.726
Circulante	61.129	53.896
Não circulante	35.830	35.830

Notas Explicativas**Venture Capital Participações e Investimentos S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021****Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma****15. Obrigações tributárias**

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
ISS	354	650	554	850
IRRF sobre importação	18	-	18	-
PIS sobre importação	73	63	73	63
COFINS sobre importação	335	292	335	292
ISS sobre importação	191	166	191	166
IRRF	36	49	65	80
IRPJ	214	1.725	378	1.998
PIS	219	106	289	186
CSLL	135	945	254	1.124
COFINS	1.010	433	1.373	838
PIS/COFINS/CSLL	111	92	111	99
INSS sobre serviços	123	97	574	546
IOF a recolher sobre mútuos	1.048	752	1.048	752
CIDE sobre importação	1.060	850	1.060	850
Parcelamentos tributários	11.985	5.409	17.651	10.471
Total	16.912	11.629	23.974	18.315
Circulante	7.850	7.495	10.440	10.159
Não circulante	9.062	4.134	13.534	8.156

Os impostos diferidos passivos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes 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).

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Impostos diferidos				
COFINS	3.664	3.578	5.392	5.120
CSLL	3.109	2.798	5.021	3.612
IRPJ	7.135	6.578	8.010	8.379
PIS	794	775	794	1.109
Total	14.702	13.729	19.217	18.220

16. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Comissões	3.611	1.692	7.091	4.733
Seguros	75	-	75	-
Distratos	87	425	844	1.366
Resort Ilha do Sol	-	-	362	574
Bens recebidos em comodato	75	75	75	75
Outras obrigações	90	96	174	133
Total	3.938	2.288	8.621	6.881

Notas Explicativas**Venture Capital Participações e Investimentos S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021****Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma**

Circulante	3.708	1.718	7.953	5.708
Não circulante	230	570	668	1.173

17. Provisão para contingências

A Companhia, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de natureza cível e trabalhista. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e assuntos que possam gerar futuras discussões, e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências. Os saldos apresentados em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020 (controladora e consolidado) referem-se a passivos tributários em discussão.

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Contingências cíveis	1.711	1.794	5.860	8.840
Contingências trabalhista	1.211	780	3.882	780
Total	2.922	2.574	9.742	9.620

As provisões foram realizadas com base na análise individual de eventuais riscos de naturezas cíveis e trabalhistas, sendo que a administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas.

Maior relevância da provisão de contingência refere-se aos valores de natureza cível existente relativo ao empreendimento Hard Rock Hotel Ilha do Sol decorre, em sua grande maioria, de ações judiciais ajuizadas por clientes adquirentes do projeto anterior do empreendimento, qual seja Maluí Ilha do Sol Empreendimentos Imobiliários. Os referidos processos têm por finalidade a rescisão contratual, com pedido de indenização (dano moral e/ou material), em razão do atraso na entrega da obra.

18. Patrimônio líquido**Capital social**

O capital social em 31 de março de 2021 é de R\$ 19.620 (R\$ 19.620 em 31 de dezembro de 2020).

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.

Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, nos termos do art. 193 da Lei no 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Notas Explicativas**Venture Capital Participações e Investimentos S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021****Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma****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 final do exercício, será acumulado em reservas de lucros para posterior aumento de capital da companhia.

19. Resultado por ação**a) Básico**

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

	31.03.2021	31.03.2020
Resultado atribuível aos acionistas controladores	843	(12.307)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder de acionistas	19.620	3.321
Resultado básico por ação	0,04	(3,71)

b) Diluído

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

	31.03.2021	31.03.2020
Resultado atribuível aos acionistas	843	(12.307)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder de acionistas	19.620	3.321
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	1	1
Resultado básico por ação	0,04	(3,71)

Não há diferença entre o lucro básico por ação e o lucro diluído pois não há ações ordinárias potenciais que poderiam ser emitidas futuramente e convertidas. As debêntures anteriormente emitidas já foram quitadas na data de emissão destas informações contábeis intermediárias.

Notas Explicativas**Venture Capital Participações e Investimentos S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021****Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma****20. Receita líquida de vendas**

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Vendas de imóveis	44.784	33.488	57.966	42.047
Deduções da receita bruta:				
Vendas canceladas	(8.226)	(18.692)	(11.091)	(18.692)
Impostos incidentes sobre vendas	-	-	-	-
COFINS	(1.096)	(444)	(1.406)	(803)
PIS	(238)	(96)	(305)	(174)
Ajuste a valor presente de clientes:				
Provisão de ajuste a valor presente	990	(2.108)	814	(5.466)
	36.214	12.148	45.978	16.912

21. Custo dos imóveis vendidos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Custo de obra	(7.338)	(8.029)	(8.725)	(11.616)
Encargos financeiros	(12.055)	(4.453)	(12.055)	(4.455)
Mão de obra	(844)	(86)	(1.399)	(176)
Provisão para garantias	(25)	(9)	(25)	(11)
Total	(20.262)	(12.577)	(22.204)	(16.258)

22. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Publicidade e propaganda	(204)	(279)	(204)	(279)
Comissões	(2.690)	(964)	(3.892)	(1.241)
Royalties	(1.739)	(475)	(1.739)	(475)
Despesas com captação clientes	(190)	(793)	(190)	(793)
Amortização – direito de uso	(291)	(337)	(291)	(337)
Outras despesas comerciais	(18)	(35)	(98)	(36)
	(5.132)	(2.883)	(6.414)	(3.161)

Notas Explicativas**Venture Capital Participações e Investimentos S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021****Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma****23. Despesas gerais e administrativas**

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Assessoria pessoa jurídica	(1.361)	(1.566)	(1.371)	(1.567)
Serviços de consultoria	(1.463)	(265)	(1.481)	(266)
Despesas com pessoal	(1.992)	(1.458)	(2.179)	(1.853)
Despesas com depreciação	(82)	(45)	(103)	(62)
Remuneração administração (a)	(858)	(727)	(860)	(739)
Perdas em operações de crédito	(348)	(305)	(444)	(470)
Aluguéis	(334)	(267)	(341)	(277)
Despesas com viagens	(332)	(312)	(414)	(325)
Material de uso e consumo	(239)	(131)	(279)	(148)
Assessoria contábil	(172)	(115)	(191)	(315)
Despesas gerais	(997)	(762)	(1.058)	(874)
	(8.178)	(5.953)	(8.721)	(6.896)

(a) - Remuneração da administração – A Companhia não tem nenhuma obrigação adicional de pós-emprego, bem como não oferece outros benefícios de longo prazo e tão pouco remuneração baseada em ações. A Companhia também não oferece outros benefícios no desligamento de seus membros da alta Administração, além daqueles definidos pela legislação trabalhista vigente no Brasil.

24. Outras receitas (despesas) líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Resultado de equivalência	4.463	-	-	-
Retenção sobre distratos	428	(1.659)	703	-
Marketing e treinamento	542	-	542	-
Outras	1	-	3	13
	5.434	(1.659)	1.248	13

25. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Receitas financeiras				
Juros ativos	3.063	5	3.063	6
Rendimentos sobre aplicações	15	1	15	1
Atualizações monetárias	1.234	1.587	1.287	1.896
	4.312	1.593	4.365	1.903
Despesas financeiras				
Taxas administrativas e tarifas	(22)	(74)	(22)	(73)
Juros passivos	(4.076)	(619)	(4.283)	(631)
Atualizações monetárias	-	(1.265)	(32)	(2.777)
Outras despesas financeiras	(8)	-	(571)	-
IOF	(13)	(13)	(249)	(60)
	(4.119)	(1.971)	(5.157)	(3.541)
Resultado financeiro líquido	193	(378)	(792)	(1.638)

Notas Explicativas**Venture Capital Participações e Investimentos S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021****Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma****26. Imposto de renda e contribuição social**

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Imposto de renda – IRPJ	(5.421)	(688)	(5.634)	(1.015)
Contribuição social – CSLL	(2.002)	(303)	(2.118)	(433)
Total	(7.423)	(991)	(7.752)	(1.448)

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.

27. Cobertura de seguros

Os valores segurados são determinados e contratados em bases técnicas que se estimam suficientes para a cobertura de eventuais perdas decorrentes de sinistros com bens do ativo não circulante e mantêm cobertura de responsabilidade civil e dano moral a terceiros. O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada pela Administração da Companhia e que a considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.

28. Gerenciamentos de riscos

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

a) Risco cambial

A Venture possui dois fatores que a expõe a risco cambial: o primeiro, a captação de recursos de fundos internacionais (KCM), 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.

Notas Explicativas**Venture Capital Participações e Investimentos S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021****Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma**

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.

29. Informações por segmento de negócios

A Companhia organiza seus segmentos de negócios a partir de cada empreendimento. Durante o primeiro trimestre de 2021, em 2020 e em 2019 houve vendas dos empreendimentos Hard Rock Hotel Fortaleza e Maluí Ilha do Sol Empreendimentos Imobiliários SPE S/A, onde foi realizada a consolidação das demonstrações financeiras.

30. Eventos subsequentes**Cancelamento de registro na CVM**

A Companhia fez o seu processo de registro de Cia. Aberta categoria B junto à CVM no final do ano de 2017 com o único objetivo de ampliar as possibilidades de captação de recursos para o desenvolvimento dos seus empreendimentos. Acontece que, considerando o mercado específico de Multipropriedade, no qual a Companhia opera, o processo mais viável de obtenção de recursos e investimentos passa pela operação de desconto dos seus recebíveis e não o financiamento direto da Companhia.

Isso significa que o fato de ser ou não Companhia Aberta, não influencia na captação de recursos. Diante desse diagnóstico que a Companhia já tinha identificado antes da suspensão do registro ocorrida em 08 de junho de 2021, foi decidido em Assembleia Geral Extraordinária em 2020 o

Notas Explicativas**Venture Capital Participações e Investimentos S.A.****Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2021****Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma**

fechamento do capital. O processo efetivo de fechamento iniciou-se junto à CVM e foi solicitado pela autarquia alguns procedimentos, um deles envolvendo as Debêntures, que fizemos o processo de quitação antecipada e caminhando para o encerramento. Então, de maneira prática, após suspensão, foi dado entrada novamente no pedido de cancelamento, sendo aprovado pela CVM em 19 de agosto de 2021, através de processo interno SEI nº 19957.006519/2021-63.

Conselho de Administração

Mandato: triênio 2021/2024

Samuel Dias Sicchierolli Junior

Wagner Silva Vasconcelos

Bernardo Luiz Paludo Sperandio

Diretoria

Mandato: triênio 2021/2024

Samuel Dias Sicchierolli Junior

Diretor Presidente

Wagner Silva Vasconcelos

Diretor Administrativo-Financeiro

Bernardo Luiz Paludo Sperandio

Diretor de Relação com Investidores

Samuel Dias Sicchierolli Junior
Diretor Presidente

Wagner Silva Vasconcelos
Diretor Administrativo-Financeiro

Bernardo Luiz Paludo Sperandio
Diretor de Relações com Investidores



Eduardo Vieira Orfão
CRC 1SP154070/O-8
Contador

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO DE REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR

Aos
Administradores e acionistas
Venture Capital Participações e Investimentos S.A. São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Venture Capital Participações e Investimentos S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais — I TR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 (R4) — 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

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 de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 (R4) e o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfases

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na nota explicativa no 3.2, as informações contábeis intermediárias individuais foram elaboradas de acordo práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as informações contábeis intermediárias consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não contém ressalva em relação a esse assunto.

Incerteza relacionada à continuidade operacional

Conforme descrito na nota explicativa no 10, embora a controlada HRH Maluf Ilha do Sol Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. tenha apresentado um lucro líquido de R\$ 4.959 mil no período de três meses findo em 31 de março de 2021 (R\$ 1.844 mil em 31 de março de 2020), nesta data o total do passivo excedeu o total do ativo (patrimônio líquido negativo) em R\$ 30.503 mil (R\$ 35.462 mil em 31 de dezembro de 2020). As informações intermediárias foram preparadas no pressuposto de continuidade normal dos negócios e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos e passivos, que seriam requeridos no caso de descontinuidade das operações da controlada. Nossa conclusão não contém ressalva em relação a esse assunto.

Cancelamento do reastro de companhia aberta

Conforme mencionado na nota explicativa no 30, em 19 de agosto de 2021 a Companhia teve seu pedido de cancelamento de Companhia Aberta categoria B aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), através de processo interno SEI no 19957.006519/2021-63, de acordo com seu novo plano estratégico aprovado em Assembleia Geral Extraordinária. As informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil,

aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, e não incluem quaisquer ajustes ou divulgações adicionais. Nossa conclusão não contém ressalva em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2021, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 6 de dezembro de 2021.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC-2SP033508/O-1

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 das informações trimestrais de março de 2021.

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 auditoria da Crowe Macro Auditores Independentes CRC-2SP033508/O-1, relativamente às Informações Trimestrais de 31 março de 2021.e,

(ii) reviram, discutiram e concordam com demonstrações financeiras da Companhia, para o trimestre findo em 31 de março de 2021.

São Paulo, SP, 06 de dezembro de 2021.

Samuel Dias Sicchierolli Junior
Diretor Presidente

Ademar Brumatti Júnior
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 das informações trimestrais de março de 2021.

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 auditoria da Crowe Macro Auditores Independentes CRC-2SP033508/O-1, relativamente às Informações Trimestrais de 31 março de 2021.e,

(ii) reviram, discutiram e concordam com demonstrações financeiras da Companhia, para o trimestre findo em 31 de março de 2021.

São Paulo, SP, 06 de dezembro de 2021.

Samuel Dias Sicchierolli Junior
Diretor Presidente

Ademar Brumatti Júnior
Diretor Administrativo-Financeiro