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 30/09/2021 7

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020 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 30/09/2021 16

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020 17

Demonstração de Valor Adicionado 18

Comentário do Desempenho 19

Notas Explicativas 22

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva 50

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 52

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente 53

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	40.397
Preferenciais	0
Total	40.397
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 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	543.060	443.683
1.01	Ativo Circulante	253.496	269.376
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	470	17.020
1.01.02	Aplicações Financeiras	42.142	0
1.01.03	Contas a Receber	4.742	54.692
1.01.03.01	Clientes	0	54.485
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	4.742	207
1.01.04	Estoques	198.819	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	7.315	8.642
1.02	Ativo Não Circulante	289.564	174.307
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	214.099	105.060
1.02.01.04	Contas a Receber	165.246	66.035
1.02.01.04.01	Clientes	165.246	66.035
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	48.206	38.356
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	48.206	38.356
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	647	669
1.02.01.10.01	Ativos Não-Correntes a Venda	647	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	2.768	1.657
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.768	1.657
1.02.04	Intangível	6.605	1.498
1.02.04.01	Intangíveis	6.605	1.498
1.02.04.01.02	Intangível	6.605	1.498

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	543.060	443.683
2.01	Passivo Circulante	260.298	217.971
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.507	560
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.507	560
2.01.02	Fornecedores	1.138	825
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.138	825
2.01.03	Obrigações Fiscais	9.582	7.495
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.582	7.495
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	9.582	7.495
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	232.082	196.976
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	161.807	141.724
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	161.807	141.724
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	70.275	55.252
2.01.04.03.01	Aquisição de Terreno	67.727	53.896
2.01.04.03.02	Arrendamento mercantil a pagar	2.548	1.356
2.01.05	Outras Obrigações	15.989	12.115
2.01.05.02	Outros	15.989	12.115
2.01.05.02.04	Outras Obrigações	2.364	1.718
2.01.05.02.05	Adiantamento a Clientes	13.625	10.397
2.02	Passivo Não Circulante	191.047	181.643
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	125.778	121.329
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	86.263	84.587
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	86.263	84.587
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	39.515	36.742
2.02.01.03.01	Aquisição de Terreno	35.830	35.830
2.02.01.03.02	Arrendamento Mercantil a pagar	3.685	912
2.02.02	Outras Obrigações	30.467	43.848
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	18.464	39.144
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	12.081	31.915
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	6.383	7.229
2.02.02.02	Outros	12.003	4.704
2.02.02.02.03	Outras Obrigações	345	570
2.02.02.02.04	Obrigações Tributárias	11.658	4.134
2.02.03	Tributos Diferidos	20.533	13.729
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	20.533	13.729
2.02.04	Provisões	14.269	2.737
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.014	2.574
2.02.04.01.05	Provisões de Contingência Cíviel e Trabalhista	14.014	2.574
2.02.04.02	Outras Provisões	255	163
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	255	163
2.03	Patrimônio Líquido	91.715	44.069
2.03.01	Capital Social Realizado	40.397	19.620
2.03.04	Reservas de Lucros	51.318	24.449
2.03.04.10	Reserva de lucros	51.318	24.449

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	64.729	131.601	10.599	34.648
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-26.471	-51.161	-11.137	-29.189
3.03	Resultado Bruto	38.258	80.440	-538	5.459
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-23.273	-32.825	10.100	-520
3.04.01	Despesas com Vendas	-7.823	-17.575	-4.466	-8.523
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.905	-23.620	-7.154	-16.468
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-5.545	8.370	21.720	24.471
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	14.985	47.615	9.562	4.939
3.06	Resultado Financeiro	8.175	11.833	-926	804
3.06.01	Receitas Financeiras	10.054	20.126	259	4.920
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.879	-8.293	-1.185	-4.116
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	23.160	59.448	8.636	5.743
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.067	-11.802	-425	-2.500
3.08.01	Corrente	-6.067	-11.802	-425	-2.500
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	17.093	47.646	8.211	3.243
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	17.093	47.646	8.211	3.243
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-1,14	0,00118	-0,00009	0,00017

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	17.093	47.646	8.211	3.243
4.03	Resultado Abrangente do Período	17.093	47.646	8.211	3.243

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 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-32.745	-77.702
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	56.992	-21.776
6.01.01.01	Ajuste a Valor Presente	-35	-8.219
6.01.01.02	PCLD	1.106	670
6.01.01.03	Despesas com Depreciação	298	144
6.01.01.04	Despesas com Amortização	2.183	1.213
6.01.01.05	Provisão para Garantia	92	19
6.01.01.06	Provisão para Contingências	13.734	0
6.01.01.07	Resultado de Equivalência Patrimonial	-19.834	-21.346
6.01.01.09	Lucro Líquido Antes dos Impostos	59.448	5.743
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-77.935	-53.426
6.01.02.01	Redução(aumento) em contas a receber	-87.939	1.151
6.01.02.02	Redução(aumento) em impostos a recuperar	-1	19
6.01.02.03	Redução(aumento) em imóveis a comercializar	-9.804	-59.710
6.01.02.04	Redução(aumento) em despesas antecipadas	1.327	-3.344
6.01.02.05	Redução(aumento) dos outros ativos	-4.513	-107
6.01.02.06	(Redução) aumento fornecedores	313	57
6.01.02.07	(Redução) aumento obrigações tribuárias	9.611	5.527
6.01.02.08	(Redução) aumento obrigações trabalhistas	947	292
6.01.02.09	(Redução) aumento adiantamento de clientes	3.228	2.804
6.01.02.10	(Redução) aumento em impostos diferidos	6.804	440
6.01.02.12	(Redução) aumento em contingências	-2.294	-684
6.01.02.13	(Redução) aumento em alugueis a pagar	3.965	-136
6.01.02.14	(Redução) aumento em outras obrigações	421	265
6.01.03	Outros	-11.802	-2.500
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social	-11.802	-2.500
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-8.699	-806
6.02.01	Aquisição de investimentos	0	25.129
6.02.02	Ágio sobre investimentos	0	-25.129
6.02.03	Aquisição de intangível	-7.290	-138
6.02.04	Aquisição de imobilizado	-1.409	-668
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	24.894	78.705
6.03.01	Empréstimo e financiamentos	21.759	78.518
6.03.02	Amortização de Debêntures	0	-2.290
6.03.03	Obrigações por aquisição do terreno	13.831	10.037
6.03.04	Partes Relacionadas	-10.696	-7.560
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-16.550	197
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	17.020	823
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	470	1.020

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021

(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	24.449	0	0	0	44.069
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	19.620	24.449	0	0	0	44.069
5.04	Transações de Capital com os Sócios	20.777	-20.777	0	0	0	0
5.04.01	Aumentos de Capital	20.777	-20.777	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	47.646	0	47.646
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	47.646	0	47.646
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	47.646	0	-47.646	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	47.646	0	-47.646	0	0
5.07	Saldos Finais	40.397	51.318	0	0	0	91.715

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020

(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	25.668	0	0	28.989
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.321	0	25.668	0	0	28.989
5.04	Transações de Capital com os Sócios	16.299	0	0	0	0	0
5.04.01	Aumentos de Capital	16.299	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.343	0	3.343
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.343	0	3.343
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-16.299	0	0	0
5.06.04	Reserva Estatutária	0	0	-16.299	0	0	0
5.07	Saldos Finais	19.620	0	9.369	3.343	0	32.332

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	123.982	29.885
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	162.289	69.332
7.01.02	Outras Receitas	-37.201	-38.777
7.01.02.02	Vendas Canceladas	-25.737	-41.902
7.01.02.03	Outras Receitas	-11.464	3.125
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.106	-670
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-79.110	-37.438
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-51.161	-29.189
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-27.984	-16.468
7.02.04	Outros	35	8.219
7.02.04.01	Ajuste a valor presente	35	8.219
7.03	Valor Adicionado Bruto	44.872	-7.553
7.04	Retenções	-2.481	-1.357
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.481	-1.357
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	42.391	-8.910
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	39.960	26.266
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	19.834	21.346
7.06.02	Receitas Financeiras	20.126	4.920
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	82.351	17.356
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	82.351	17.356
7.08.01	Pessoal	4.102	3.216
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.384	1.738
7.08.01.02	Benefícios	836	841
7.08.01.03	F.G.T.S.	882	637
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	17.164	3.637
7.08.02.01	Federais	16.997	3.592
7.08.02.02	Estaduais	7	2
7.08.02.03	Municipais	160	43
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	13.439	7.260
7.08.03.01	Juros	8.013	3.918
7.08.03.02	Aluguéis	643	493
7.08.03.03	Outras	4.783	2.849
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	47.646	3.243
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	47.646	3.243

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	650.236	511.636
1.01	Ativo Circulante	291.121	305.823
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	484	17.020
1.01.03	Contas a Receber	53.188	68.359
1.01.03.01	Clientes	46.823	66.811
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	6.365	1.548
1.01.04	Estoques	227.394	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	9.528	10.510
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	403	376
1.01.08.03	Outros	403	376
1.01.08.03.01	Partes Relacionadas	403	376
1.02	Ativo Não Circulante	359.115	205.813
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	349.078	202.040
1.02.01.04	Contas a Receber	245.295	109.002
1.02.01.04.01	Clientes	245.295	109.002
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	1	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	37.043	26.277
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	37.043	26.277
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	66.739	66.761
1.02.01.10.03	Outros Créditos	647	669
1.02.01.10.04	Ágio sobre investimentos	66.092	66.092
1.02.03	Imobilizado	3.370	2.275
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.370	2.275
1.02.04	Intangível	6.667	1.498
1.02.04.01	Intangíveis	6.667	1.498
1.02.04.01.02	Intangível	6.667	1.498

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	650.236	511.636
2.01	Passivo Circulante	282.164	229.069
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.508	968
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.508	968
2.01.02	Fornecedores	3.107	1.489
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.107	1.489
2.01.03	Obrigações Fiscais	13.797	10.159
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	13.797	10.159
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	13.797	10.159
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	232.190	197.231
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	161.893	141.979
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	161.893	141.979
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	70.297	55.252
2.01.04.03.01	Aquisição do Terreno	67.727	53.896
2.01.04.03.02	Arredamento mercantil a pagar	2.570	1.356
2.01.05	Outras Obrigações	30.562	19.222
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.189	1.160
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.189	1.160
2.01.05.02	Outros	29.373	18.062
2.01.05.02.04	Outras Obrigações	6.779	5.708
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	22.594	12.354
2.02	Passivo Não Circulante	277.698	242.044
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	173.313	167.988
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	133.758	131.246
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	133.758	131.246
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	39.555	36.742
2.02.01.03.01	Aquisição de terreno	35.830	35.830
2.02.01.03.02	Arredamento mercantil a pagar	3.725	912
2.02.02	Outras Obrigações	54.531	45.950
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	37.288	36.621
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	37.288	36.621
2.02.02.02	Outros	17.243	9.329
2.02.02.02.03	Obrigações Tributárias	16.877	8.156
2.02.02.02.04	Outras Obrigações	366	1.173
2.02.03	Tributos Diferidos	29.545	18.220
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	29.545	18.220
2.02.04	Provisões	20.309	9.886
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	19.968	9.620
2.02.04.01.05	Provisão para Contingências	19.968	9.620
2.02.04.02	Outras Provisões	341	266
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	341	266
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	90.374	40.523
2.03.01	Capital Social Realizado	40.397	19.620
2.03.04	Reservas de Lucros	51.318	24.449
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	51.318	24.449

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-1.341	-3.546

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	80.858	170.287	30.517	71.434
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-30.639	-59.708	-12.431	-37.936
3.03	Resultado Bruto	50.219	110.579	18.086	33.498
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-27.185	-47.367	-9.685	-25.240
3.04.01	Despesas com Vendas	-9.246	-20.597	-4.699	-9.131
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-17.939	-26.770	-4.986	-16.109
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	23.034	63.212	8.401	8.258
3.06	Resultado Financeiro	5.234	3.556	2.713	588
3.06.01	Receitas Financeiras	10.141	20.319	4.476	9.506
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.907	-16.763	-1.763	-8.918
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	28.268	66.768	11.114	8.846
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-10.564	-16.917	-684	-3.231
3.08.01	Corrente	-10.564	-16.917	-684	-3.231
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	17.704	49.851	10.430	5.615
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	17.704	49.851	10.430	5.615
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	17.093	47.646	8.211	3.243
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	611	2.205	2.219	2.372
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-1,2	0,00123	-0,00008	-0,00017

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	17.704	49.851	10.430	5.615
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	17.704	49.851	10.430	5.615
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	17.093	47.646	8.211	3.243
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	611	2.205	2.219	2.372

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 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-33.880	-51.441
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	86.616	394
6.01.01.01	Lucro liquido antes dos impostos	66.768	8.846
6.01.01.02	Ajuste a Valor presente dos clientes	1.273	-10.297
6.01.01.03	PCLD	1.649	975
6.01.01.04	Despesas com depreciação	366	195
6.01.01.05	Despesa com amortização	2.186	1.213
6.01.01.06	Provisão de garantia	98	-30
6.01.01.07	Provisão para Contingências	14.276	2.285
6.01.01.09	Participação de não controladores	0	-2.793
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-103.579	-48.604
6.01.02.01	Redução (aumento) em contas a receber	-119.227	-15.228
6.01.02.02	Redução (aumento) em impostos a recuperar	-1	20
6.01.02.03	Redução (aumento) em imóveis a comercializar	-17.959	-25.047
6.01.02.04	Redução(aumento) em despesas antecipadas	981	-3.676
6.01.02.05	Redução (aumento) dos outros ativos	-4.795	2.357
6.01.02.06	(Redução) aumento obrigações tributárias	12.359	6.956
6.01.02.07	(Redução) aumento obrigações trabalhistas	1.540	-77
6.01.02.08	(Redução) aumento em adiantamento clientes	10.240	-13.671
6.01.02.09	(Redução) aumento em impostos diferidos	11.325	1.332
6.01.02.10	(Redução) aumento em provisão de garantia	-23	0
6.01.02.11	(Redução) aumento em contingências	-3.928	-2.484
6.01.02.12	(Redução) aumento em alugueis a pagar	4.027	-136
6.01.02.13	(Redução) aumento em outras obrigações	264	2.311
6.01.02.14	(Redução) aumento em fornecedores	1.618	-1.261
6.01.03	Outros	-16.917	-3.231
6.01.03.01	Imposto de Renda e CSLL	-16.917	-3.231
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-8.816	-25.955
6.02.02	Ágio sobre Investimentos	0	-25.129
6.02.03	Aquisição de intangível	-7.355	-138
6.02.04	Aquisição de imobilizado	-1.461	-688
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	26.160	77.590
6.03.01	Empréstimos e financiamentos	22.426	80.526
6.03.02	Amortização de debêntures	0	-2.290
6.03.03	Obrigações por aquisição de terreno	13.831	10.037
6.03.04	Partes Relacionadas	-10.097	-10.683
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-16.536	194
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	17.020	827
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	484	1.021

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021

(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	24.449	0	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	24.449	0	0	0	44.069	-3.546	40.523
5.04	Transações de Capital com os Sócios	20.777	-20.777	0	0	0	0	0	0
5.04.01	Aumentos de Capital	20.777	-20.777	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	47.646	0	47.646	0	47.646
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	47.646	0	47.646	0	47.646
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	47.646	0	-47.646	0	0	2.205	2.205
5.06.01	Constituição de Reservas	0	47.646	0	-47.646	0	0	2.205	2.205
5.07	Saldos Finais	40.397	51.318	0	0	0	91.715	-1.341	90.374

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020

(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	25.668	0	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	25.668	0	0	28.989	-4.162	24.827
5.04	Transações de Capital com os Sócios	16.299	0	-16.299	0	0	0	-421	-421
5.04.01	Aumentos de Capital	16.299	0	-16.299	0	0	0	0	0
5.04.08	Acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-421	-421
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.243	0	3.243	0	3.243
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.243	0	3.243	0	3.243
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	19.620	0	9.369	3.243	0	32.232	-4.583	27.649

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	175.203	65.150
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	215.159	114.343
7.01.02	Outras Receitas	-38.307	-48.218
7.01.02.01	Vendas Canceladas	-37.362	-51.379
7.01.02.02	Outras receitas	-945	3.161
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.649	-975
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-95.079	-46.791
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-59.708	-37.936
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-34.098	-19.152
7.02.04	Outros	-1.273	10.297
7.02.04.01	Ajuste a valor presente	-1.273	10.297
7.03	Valor Adicionado Bruto	80.124	18.359
7.04	Retenções	-2.552	-1.408
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.552	-1.408
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	77.572	16.951
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	20.319	9.506
7.06.02	Receitas Financeiras	20.319	9.506
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	97.891	26.457
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	97.891	26.457
7.08.01	Pessoal	4.730	3.441
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.469	1.811
7.08.01.02	Benefícios	1.336	964
7.08.01.03	F.G.T.S.	925	666
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	23.551	5.370
7.08.02.01	Federais	23.363	5.185
7.08.02.02	Estaduais	7	2
7.08.02.03	Municipais	181	183
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	19.759	12.031
7.08.03.01	Juros	14.326	8.674
7.08.03.02	Aluguéis	650	508
7.08.03.03	Outras	4.783	2.849
7.08.05	Outros	49.851	5.615
7.08.05.01	Lucro Liquido do periodo	49.851	5.615

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 30 de setembro 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 desdeo 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 terá 230 quartos, 3 restaurantes e um total de 18 mil metros quadrados de área construída, seu modelo de negócio será de hotelaria tradicional.

Encontra-se hoje em fase de aprovação e estruturação os projetos descritos abaixo:

Hard Rock Hotel Jeri
Hard Rock Hotel Campos do Jordão
Hard Rock Hotel Foz do Iguaçu
Hard Rock Hotel Natal
Hard Rock Hotel Recife

Todos os projetos serão incorporações de Multipropriedade e somam aproximadamente 2.500 quartos e mais de R$ 5 bilhões de reais em VGV. Estratégia da Companhia é lançar dois projetos em 2022, Jeri e Campos do Jordão e os demais projetos entre 2023 e 2026.

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 setembro de 2021, 65,17% de avanço geral. Com previsão de conclusão do habite-se para julho de 2022 e inauguração para dezembro de 2023, o empreendimento tem um potencial estimado de Valor Geral de Vendas (VGV) de R$1.200 bilhão.

Comentário do Desempenho

O Hard Rock Hotel Ilha do Sol – Paraná

Situado em uma ilha fluvial na Represa de Capivara, próximo da cidade de Londrina – PR. 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 63,86% de avanço geral. O empreendimento tem um potencial estimado de Valor Geral de Vendas (VGV) de R$ 350 milhões. Está em processo de aprovação a criação de uma expansão de mais 150 apartamentos, mais um complexo de gastronomia e uma praia artificial, incrementando um VGV adicional de R$ 370 milhões.

Ambiente econômico

Após termos uma queda brusca em 2020, o PIB brasileiro, apresentou alta de 4,6% em 2021, esse foi o melhor resultado desde 2010, esse desempenho se deu porque a comparação com 2020 favoreceu. Outro ponto favorável em 2021 foi que o cenário pós pandemia favoreceu o mercado imobiliário de luxo e de segunda moradia, o setor apresentou uma retomada e um crescimento gradativo.

O setor de turismo também teve um aumento significativo, por conta da demanda represada por viagens e o enfraquecimento do real perante o dólar. 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 demostram 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 30 de setembro 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.

Comentário do Desempenho

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, 24 de março de 2022.

SAMUEL DIAS SICCHIEROLLI JUNIOR:15793470883
Assinado de forma digital por SAMUEL DIAS SICCHIEROLLI JUNIOR:15793470883
Dados: 2022.03.29 18:37:38 -03'00'

Samuel Dias Sicchierolli Junior
Diretor Presidente

BERNARDO LUIZ PALUDO SPERANDIO:00678681937
Assinado de forma digital por BERNARDO LUIZ PALUDO SPERANDIO:00678681937
Dados: 2022.03.30 09:50:30 -03'00'

Bernardo Luiz Paludo Sperandio
Membro do Conselho da Administração

WAGNER SILVA VASCONCELOS
Assinado de forma digital por WAGNER SILVA VASCONCELOS
Dados: 2022.03.30 09:45:54 -03'00'

Wagner Silva Vasconcelos
Vice-presidente do Conselho daAdministração

Notas Explicativas

Venture Capital Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro 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 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 terá 230 quartos, 3 restaurantes e um total de 18 mil metros quadrados de área construída, seu modelo de negócio será de hotelaria tradicional. Encontra-se hoje em fase de aprovação e estruturação os projetos; Hard Rock Hotel Jeri, Hard Rock Hotel Campos do Jordão, Hard Rock Hotel Foz do Iguaçu, Hard Rock Hotel Natal e Hard Rock Hotel Recife. Todos os projetos serão incorporações de Multipropriedade e somam aproximadamente 2.500 quartos e mais de R$ 5 bilhões de reais em VGV. Estratégia da Companhia é lançar dois projetos em 2022, Jeri e Campos do Jordão e os demais projetos entre 2023 e 2026.

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.

Nenhum impacto adverso material na continuidade dos negócios foi identificado como resultado da pandemia COVID-19, bem como das estimativas contábeis feitas, seja no âmbito da recuperação de ativos, seja na medição do valor justo, contingências de ativos e passivos, reconhecimento de receitas e provisões para perdas esperadas. A administração acompanha o andamento da pandemia no Brasil e no mundo.

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 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.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade e base de apresentação

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

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor. 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 24 de março de 2022.

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.

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), abrangendo as demonstrações financeiras da Companhia e suas controladas, conforme quadro a seguir:

Controladas	Participação
HRH Ilha do Sol Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	90%
HRH - Jericoacoara Empreendimentos hoteleiros SPE Ltda.	100%
VCI Natal Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%
VCI Foz do Iguaçu Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%

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.

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.

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 diretos e condições de pagamento podem ser identificados;
- Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.

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 e 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.

Notas Explicativas

Venture Capital Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2021
Valores expressos em milhares de reais (R$), exceto quando indicado de outra forma

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

O custo orçado total dos empreendimentos é estimado incialmente 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.

- 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$ 727 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 também é reconhecido no resultado.

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, 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 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.

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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	**31.12.2020**	**30.09.2021**	**31.12.2020**
Conta corrente	110	127	118	127
Aplicações financeiras	360	16.893	366	16.893
Total	**470**	**17.020**	**484**	**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	
	30.09.2021	**31.12.2020**	**30.09.2021**	**31.12.2020**
Clientes	219.001	131.062	310.635	191.408
Ajuste ao valor presente	(7.973)	(8.008)	(10.598)	(10.101)
PECLD	(3.640)	(2.534)	(6.511)	(4.086)
Provisão para distratos	-	-	(1.408)	(1.408)
Total	**207.388**	**120.520**	**292.118**	**175.813**

Circulante	**42.142**	**54.485**	**46.823**	**66.811**
Não circulante	**165.246**	**66.035**	**245.295**	**109.002**

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	**31.12.2020**	**30.09.2021**	**31.12.2020**
Valor geral de vendas	**547.091**	**397.186**	**727.589**	**522.851**
Receita apropriada	340.945	204.393	456.215	277.120
Atualização monetária	26.778	10.992	42.332	14.918
Total recebimento	(162.347)	(94.720)	(210.506)	(112.984)
Receita a apropriar	206.146	192.793	271.377	245.731
Total de contas a receber	**411.522**	**313.458**	**559.418**	**424.785**
Adiantamento de clientes	(13.625)	(10.397)	(22.594)	(12.354)
Total da carteira liquida	**397.897**	**303.061**	**536.824**	**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, adotou-se 5% fixo de desconto de vendas das unidades imobiliárias, dessa forma usamos essa taxa para cálculo do AVP.

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

6. Adiantamentos

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	**31.12.2020**	**30.09.2021**	**31.12.2020**
Adiantamento a fornecedores	4.651	149	6.258	1.490
Adiantamento a funcionários	34	-	50	-
Depósitos judiciais	48	49	48	49
Caução sobre contrato	9	9	9	9
Total	**4.742**	**207**	**6.365**	**1.548**

Notas Explicativas

Venture Capital Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2021
Valores expressos em milhares de reais (R$), exceto quando indicado de outra forma

7. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
Ativo	**30.09.2021**	**31.12.2020**	**30.09.2021**	**31.12.2020**
Circulante				
Royal Premium	-	-	403	376
	-	**-**	**403**	**376**
Não circulante				
HRH Ilha do Sol	13.323	14.386	-	-
2Share Properties Co	2.355	661	2.355	661
HRC Fortaleza	8.082	7.551	8.082	7.551
HRCN Caldas Nov SPE	3.887	3.587	3.887	3.587
Quantum01 Inteligenc	9.901	9.032	9.901	9.032
VCI Participações Ltda	3.271	2.271	3.271	2.271
Triadz Gestao de Condominios	12	5	12	5
Fisa Brasil Participações	6.958	863	6.958	863
HRH Jericoacoara	414	-	-	-
Outras partes relacionadas	3	-	2.577	2.307
	48.206	**38.356**	**37.043**	**26.277**
Total ativo	**48.206**	**38.356**	**37.446**	**26.653**

	Controladora		Consolidado	
Passivo	**30.09.2021**	**31.12.2020**	**30.09.2021**	**31.12.2020**
Circulante				
Ilha do Sol Resort	-	-	1.189	1.160
	-	**-**	**1.189**	**1.160**
Não circulante				
VCI Ltda e RBDU	-	-	70	66
OPL Participações	1.220	1.250	1.220	1.250
CTO Mútuo LP a Pagar – IDS	-	-	30.835	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	-	-	-	-
	6.383	**7.229**	**37.288**	**36.621**
Total passivo	**6.383**	**7.229**	**38.477**	**37.781**

8. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	**31.12.2020**	**30.09.2021**	**31.12.2020**
Custo incorrido total	181.997	150.284	217.783	188.143
Encargos financeiros incorridos	151.824	125.321	151.824	125.321
Apropriação do custo incorrido ao resultado	(73.700)	(47.181)	(80.911)	(64.620)
Apropriação encargos financeiros ao resultado	(61.302)	(39.409)	(61.302)	(39.409)
Total	**198.819**	**189.015**	**227.394**	**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	
	30.09.2021	**31.12.2020**	**30.09.2021**	**31.12.2020**
Comissões a apropriar	7.068	8.484	9.277	10.342
Seguros a apropriar	247	158	252	168
Total	**7.315**	**8.642**	**9.529**	**10.510**
Circulante	**7.315**	**8.642**	**9.528**	**10.510**
Não circulante	**-**	**-**	**1**	**-**

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.

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 n° 16.

10. Investimentos

HRH Ilha do Sol Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Dados da controlada	**Valor**
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)**

Notas Explicativas

Venture Capital Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2021
Valores expressos em milhares de reais (R$), exceto quando indicado de outra forma

	Controladora	
Movimentação do investimento	**30.09.2021**	**31.12.2020**
Saldo inicial	(31.915)	(37.462)
Resultado de equivalência – **(c)**	19.842	30.676
Resultado de avaliação (Laudo PPA) – **(b)**	-	(25.129)
Valor contábil de investimento – HRH Ilha do Sol	**(12.073)**	**(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. gerou lucro líquido de R$ 22.046 mil no período findo em 30 de setembro de 2021 e, nessa data, o total do passivo excedeu o total do ativo (patrimônio líquido negativo) em R$ 13.415 mil.

HRH - Jericoacoara Empreendimentos hoteleiros SPE Ltda.

Dados da controlada	**Valor**
Capital social	500
Capital social a integralizar	(500)
Percentual de participação	100%

	Controladora	
Movimentação do investimento	**30.09.2021**	**31.12.2020**
Capital social na constituição	500	-
Capital a integralizar	(500)	-
Resultado de equivalência – **(d)**	(8)	-
Valor contábil de investimento – HRH Jericoacoara	**(8)**	**-**

(d) - A controlada HRH Jericoacoara. gerou prejuízo líquido de R$ 8 mil no período findo em 30 de setembro de 2021 e, nessa data, o total do passivo excedeu o total do ativo (patrimônio líquido negativo) em R$ 8 mil.

VCI Natal Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Dados da controlada	**Valor**
Capital social	500
Capital social a integralizar	(500)
Percentual de participação	100%

Notas Explicativas

Venture Capital Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2021
Valores expressos em milhares de reais (R$), exceto quando indicado de outra forma

	Controladora	
Movimentação do investimento	**30.09.2021**	**31.12.2020**
Capital social na constituição	500	-
Capital a integralizar	(500)	-
Valor contábil de investimento – VCI Natal	**-**	**-**

VCI Foz do Iguaçu Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Dados da controlada	**Valor**
Capital social	500
Capital social a integralizar	(500)
Percentual de participação	100%

	Controladora	
Movimentação do investimento	**30.09.2021**	**31.12.2020**
Capital social na constituição	500	-
Capital a integralizar	(500)	-
Valor contábil de investimento – VCI Foz do Iguaçu	**-**	**-**

	Controladora	
	30.09.2021	**31.12.2020**
Total dos investimentos	**(12.081)**	**(31.915)**

11. Imobilizado

		Controladora		Consolidado	
		30.09.21	**31.12.20**	**30.09.21**	**31.12.20**
	Taxa	**Líquido**	**Líquido**	**Líquido**	**Líquido**
Equipamentos, máquinas e instalações	10%	694	488	1.042	839
Veículos	20%	474	-	474	-
Móveis, utensílios e instalações comerciais	10%	632	278	829	478
Equipamentos de processamento de dados	20%	592	441	649	508
Quarto modelo (Stand)	20%	18	24	18	24
Benfeitorias (Stand de vendas)	20%	282	351	282	351
Comodato	-	76	75	76	75
Total		**2.768**	**1.657**	**3.370**	**2.275**

Notas Explicativas

Venture Capital Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2021
Valores expressos em milhares de reais (R$), exceto quando indicado de outra forma

Movimentação do período – Controladora 2021

Descrição	31.12.20	Adições	Baixas	30.09.21
Equipamentos, máquinas e instalações	514	245	-	759
Veículos	-	511	-	511
Móveis, utensílios e instalações comerciais	302	387	-	689
Equipamentos de processamento de dados	507	244	-	751
Quarto modelo (Stand)	34	-	-	34
Benfeitorias (Stand de vendas)	510	21	-	531
Comodato	75	1	-	76
Total	**1.942**	**1.409**	**-**	**3.351**
Depreciação acumulada	(285)	(298)	-	(583)
Líquido	**1.657**	**1.111**	**-**	**2.768**

Movimentação do período – Controladora 2020

Descrição	31.12.19	Adições	Baixas	30.09.20
Equipamentos, máquinas e instalações	128	48	-	176
Móveis, utensílios e instalações comerciais	96	120	-	216
Equipamentos de processamento de dados	158	142	-	300
Quarto modelo (Stand)	34	-	-	34
Benfeitorias (Stand de vendas)	510	3	-	513
Comodato	35	355	-	390
Total	**961**	**668**	**-**	**1.629**
Depreciação acumulada	(77)	(144)	-	(221)
Líquido	**884**	**524**	**-**	**1.408**

Movimentação do período – Consolidado 2021

Descrição	31.12.20	Adições	Baixas	30.09.21
Equipamentos, máquinas e instalações	1.094	278	-	1.372
Veículos	-	511	-	511
Móveis, utensílios e instalações comerciais	569	404	-	973
Equipamentos de processamento de dados	591	246	-	837
Quarto modelo (Stand)	34	-	-	34
Benfeitorias (Stand de vendas)	510	21	-	531
Comodato	75	1	-	76
Total	**2.873**	**1.461**	**-**	**4.334**
Depreciação acumulada	(598)	(366)	-	(964)
Líquido	**2.275**	**1.095**	**-**	**3.370**

Notas Explicativas

Venture Capital Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2021
Valores expressos em milhares de reais (R$), exceto quando indicado de outra forma

Descrição	31.12.19	Adições	Baixas	30.09.20
Equipamentos, máquinas e instalações	676	57	-	733
Móveis, utensílios e instalações comerciais	315	125	-	440
Equipamentos de processamento de dados	200	148	-	348
Quarto modelo (Stand)	34	-	-	34
Benfeitorias (Stand de vendas)	510	3	-	513
Comodato	35	355	-	390
Total	**1.770**	**688**	**-**	**2.458**
Depreciação acumulada	(320)	(195)	-	(515)
Líquido	**1.450**	**493**	**-**	**1.943**

12. Intangível

		Controladora		Consolidado	
		30.09.21	31.12.20	30.09.21	31.12.20
	Taxa	Líquido	Líquido	Líquido	Líquido
Direitos autorais – Totvs S/A	-	399	-	399	-
Direito de uso – Show room	7,4%	1.692	1.314	1.692	1.314
Direito de uso – Sala de vendas	7,4%	4.514	184	4.576	184
Total		**6.605**	**1.498**	**6.667**	**1.498**

Movimentação do período – Controladora 2021

Descrição	31.12.20	Adições	Baixas	30.09.21
Direitos autorais – Totvs S/A	-	399	-	399
Direito de uso – Show room	3.768	1.241	-	5.009
Direito de uso – Sala de vendas	444	5.650	-	6.094
Total	**4.212**	**7.290**	**-**	**11.502**
Amortização acumulada	(2.714)	(2.183)	-	(4.897)
Líquido	**1.498**	**5.107**	**-**	**6.605**

Movimentação do período – Controladora 2020

Descrição	31.12.19	Adições	Baixas	30.09.20
Direitos autorais – Oracle	118	-	(118)	-
Direitos autorais – CP Business	132	84	(216)	-
Direito de uso – Show room	3.380	388	-	3.768
Direito de uso – Sala de vendas	444	-	-	444
Total	**4.074**	**472**	**(334)**	**4.212**
Amortização acumulada	(1.122)	(1.213)	-	(2.335)
Líquido	**2.952**	**(741)**	**(334)**	**1.877**

Movimentação do período – Consolidado 2021

Descrição	31.12.20	Adições	Baixas	30.09.21
Direitos autorais – Totvs S/A	-	399	-	399
Direito de uso – Show room	3.768	1.241	-	5.009
Direito de uso – Sala de vendas	444	5.715	-	6.159
Total	**4.212**	**7.355**	**-**	**11.567**
Amortização acumulada	(2.714)	(2.186)	-	(4.900)
Líquido	**1.498**	**5.169**	**-**	**6.667**

Movimentação do período – Consolidado 2020

Descrição	31.12.19	Adições	Baixas	30.09.20
Direitos autorais – Oracle	118	-	(118)	-
Direitos autorais – CP Business	132	84	(216)	-
Direito de uso – Show room	3.380	388	-	3.768
Direito de uso – Sala de vendas	444	-	-	444
Total	**4.074**	**472**	**(334)**	**4.212**
Amortização acumulada	(1.122)	(1.213)	-	(2.335)
Líquido	**2.952**	**(741)**	**(334)**	**1.877**

13. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
KCM – **(a)**	199.176	186.998	199.175	186.998
Cédulas de crédito – **(b)**	48.894	39.313	96.476	86.227
Total	**248.070**	**226.311**	**295.651**	**273.225**
Circulante	161.807	141.724	161.893	141.979
Não circulante	86.263	84.587	133.758	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

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	199.175	248.969	298.763

(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

	Controladora e Consolidado	
Descrição	**30.09.2021**	**31.12.2020**
Andrade e Goiana	2.133	1.926
CCras	93.670	80.742
TR Participações	7.754	7.058
Total	**103.557**	**89.726**
Circulante	**67.727**	**53.896**
Não circulante	**35.830**	**35.830**

Notas Explicativas

Venture Capital Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2021
Valores expressos em milhares de reais (R$), exceto quando indicado de outra forma

15. Obrigações tributárias

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	**31.12.2020**	**30.09.2021**	**31.12.2020**
ISS	562	650	769	850
PIS sobre importação	81	63	81	63
COFINS sobre importação	375	292	375	292
ISS sobre importação	213	166	213	166
IRRF	65	49	105	80
IRPJ	553	1.725	1.175	1.998
PIS	139	106	330	186
CSLL	279	945	644	1.124
COFINS	640	433	1.557	838
PIS/COFINS/CSLL	187	92	224	99
INSS sobre serviços	261	97	751	546
IOF a recolher sobre mútuos	1.583	752	1.583	752
CIDE sobre importação	1.277	850	1.276	850
Parcelamentos tributários	15.025	5.409	21.591	10.471
Total	**21.240**	**11.629**	**30.674**	**18.315**
Circulante	**9.582**	**7.495**	**13.797**	**10.159**
Não circulante	**11.658**	**4.134**	**16.877**	**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	
	30.09.2021	**31.12.2020**	**30.09.2021**	**31.12.2020**
Impostos diferidos				
COFINS	5.767	3.578	7.882	5.120
CSLL	4.092	2.798	5.990	3.612
IRPJ	9.425	6.578	13.964	8.379
PIS	1.249	775	1.709	1.109
Total	**20.533**	**13.729**	**29.545**	**18.220**

16. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	**31.12.2020**	**30.09.2021**	**31.12.2020**
Comissões	2.291	1.692	6.088	4.733
Seguros	8	-	8	-
Distratos	72	425	681	1.366
Resort Ilha do Sol	-	-	-	574
Bens recebidos em comodato	76	75	76	75
Outras obrigações	262	96	292	133
Total	**2.709**	**2.288**	**7.145**	**6.881**
Circulante	**2.364**	**1.718**	**6.779**	**5.708**
Não circulante	**345**	**570**	**366**	**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 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 (controladora e consolidado) referem-se a passivos tributários em discussão.

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	**31.12.2020**	**30.09.2021**	**31.12.2020**
Contingências cíveis	11.718	1.794	16.697	8.840
Contingências trabalhista	2.296	780	3.271	780
Total	**14.014**	**2.574**	**19.968**	**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, relacionada a ações judiciais ajuizadas por clientes adquirentes. 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 30 de setembro de 2021 é de R$ 40.397 (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.

Aumento de capital

A administração deliberou no período o aumento do capital social da Companhia, promovendo para tanto a destinação do lucro líquido verificado em exercícios anteriores constituído anteriormente como reserva de lucros. Sendo emitidas 20.777.395 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional.

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.

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:

	30.09.2021	30.09.2020
Resultado atribuível aos acionistas controladores	47.646	3.243
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder de acionistas	40.397.052	19.619.657
Resultado básico por ação	**0,00118**	**0,000165**

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.

	30.09.2021	30.09.2020
Resultado atribuível aos acionistas	47.646	3.243
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder de acionistas	40.397.052	19.619.657
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	1	1
Resultado básico por ação	**0,00118**	**0,000165**

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.

20. Receita líquida de vendas

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Vendas de imóveis	162.289	69.332	215.159	114.343
Deduções da receita bruta:				
Vendas canceladas	(25.737)	(41.902)	(37.362)	(51.379)
Impostos incidentes sobre vendas				
COFINS	(4.098)	(823)	(5.126)	(1.506)
PIS	(888)	(178)	(1.111)	(321)
Ajuste a valor presente de clientes:				
Provisão de ajuste a valor presente	35	8.219	(1.273)	10.297
	131.601	**34.648**	**170.287**	**71.434**

21. Custo dos imóveis vendidos

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Custo de obra	(26.519)	(14.611)	(33.137)	(23.027)
Encargos financeiros	(21.893)	(14.033)	(21.893)	(14.033)
Mão de obra	(2.657)	(526)	(4.580)	(906)
Provisão para garantias	(92)	(19)	(98)	30
Total	**(51.161)**	**(29.189)**	**(59.708)**	**(37.936)**

Notas Explicativas

Venture Capital Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2021
Valores expressos em milhares de reais (R$), exceto quando indicado de outra forma

22. Despesas administrativas e gerais

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	**30.09.2020**	**30.09.2021**	**30.09.2020**
Assessoria pessoa jurídica	(5.058)	(2.795)	(5.227)	(2.906)
Serviços de consultoria	(2.995)	(2.563)	(3.054)	(2.932)
Despesas com pessoal	(4.102)	(3.216)	(4.730)	(3.441)
Despesas com depreciação	(298)	(144)	(366)	(195)
Remuneração administração **(a)**	(1.742)	(2.199)	(1.742)	(2.199)
Perdas em operações de crédito	(1.106)	(670)	(1.649)	(975)
Aluguéis	(643)	(493)	(650)	(508)
Despesas com viagens	(2.596)	(1.449)	(2.888)	(1.498)
Material de uso e consumo	(523)	(412)	(617)	(514)
Assessoria contábil	(472)	(401)	(513)	(606)
Despesas gerais	(3.709)	(1.988)	(3.992)	(3.184)
	(23.244)	**(16.330)**	**(25.428)**	**(18.958)**

(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.

23. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	**30.09.2020**	**30.09.2021**	**30.09.2020**
Publicidade e propaganda	(1.600)	(669)	(1.823)	(679)
Comissões	(7.977)	(2.661)	(10.574)	(3.156)
Royalties	(4.783)	(2.849)	(4.783)	(2.849)
Despesas com captação de	(1.012)	(1.125)	(1.012)	(1.228)
Amortização – direito de uso	(2.183)	(1.213)	(2.186)	(1.213)
Outras despesas comerciais	(20)	(6)	(219)	(6)
	(17.575)	**(8.523)**	**(20.597)**	**(9.131)**

24. Outras receitas (despesas) líquidas

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	**30.09.2020**	**30.09.2021**	**30.09.2020**
Resultado de equivalência	19.834	21.346	-	-
Contingências	(13.734)	-	(14.276)	(2.285)
Retenção sobre distratos	1.707	3.118	12.765	5.423
Marketing e treinamento	563	-	563	-
Outras	-	7	3	23
	8.370	**24.471**	**(945)**	**3.161**

Notas Explicativas

Venture Capital Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2021
Valores expressos em milhares de reais (R$), exceto quando indicado de outra forma

25. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	**30.09.2020**	**30.09.2021**	**30.09.2020**
Receitas financeiras				
Juros ativos	16.373	12	16.373	15
Rendimentos sobre aplicações	39	15	39	15
Atualizações monetárias	3.714	4.893	3.907	9.476
	20.126	**4.920**	**20.319**	**9.506**
Despesas financeiras				
Taxas administrativas e tarifas	(117)	(156)	(117)	(156)
Juros passivos	(7.936)	(2.381)	(10.553)	(2.412)
Atualizações monetárias	(77)	(1.537)	(3.773)	(6.262)
Outras despesas financeiras	(163)	(42)	(2.320)	(88)
	(8.293)	**(4.116)**	**(16.763)**	**(8.918)**
Resultado financeiro líquido	**11.833**	**804**	**3.556**	**588**

26. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	**30.09.2020**	**30.09.2021**	**30.09.2020**
Imposto de renda - IRPJ	(8.312)	(1.760)	(12.086)	(2.292)
Contribuição social - CSLL	(3.490)	(740)	(4.831)	(939)
Total	**(11.802)**	**(2.500)**	**(16.917)**	**(3.231)**

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.

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. Em 2021 e 2020 houveram vendas dos empreendimentos Hard Rock Hotel Fortaleza e Maluí Ilha do Sol

Empreendimentos Imobiliários SPE S/A, onde foi realizado a consolidação das demonstrações financeiras.

30. Eventos subsequentes

Conforme destacado na nota explicativa nº 1 a Companhia permanece monitorando a pandemia do COVID-19 e, até a data de emissão dessas demonstrações financeiras, nenhum impacto adicional foi identificado. Além disso, a Administração fez suas avaliações e chegou à conclusão que não ocorreram demais fatos relevantes a serem divulgados entre a data base do encerramento das demonstrações financeiras e a data da sua respectiva aprovação.

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:15793470883
Assinado de forma digital por SAMUEL DIAS SICCHIEROLLI JUNIOR:15793470883
Dados: 2022.03.29 18:37:50 -03'00'

Samuel Dias Sicchierolli Junior
Diretor Presidente

WAGNER SILVA VASCONCELOS
Assinado de forma digital por WAGNER SILVA VASCONCELOS
Dados: 2022.03.30 09:46:58 -03'00'

Wagner Silva Vasconcelos
Diretor Administrativo-Financeiro

BERNARDO LUIZ PALUDO SPERANDIO:00678681937
Assinado de forma digital por BERNARDO LUIZ PALUDO SPERANDIO:00678681937
Dados: 2022.03.30 09:50:48 -03'00'

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 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro 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 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, o total do passivo da controlada HRH Maluí Ilha do Sol Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. excedeu o total do ativo (patrimônio líquido negativo) em R$13.415 mil (R$ 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 registro 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 elou 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 30 de setembro 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, 24 de março de 2022.

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 setembro 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 30 setembro de 2021.e,

(ii) reviram, discutiram e concordam com demonstrações financeiras da Companhia, para o trimestre findo em 30 de setembro de 2021.

São Paulo, SP, 24 de março de 2022.

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 setembro 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 30 setembro de 2021.e,

(ii) reviram, discutiram e concordam com demonstrações financeiras da Companhia, para o trimestre findo em 30 de setembro de 2021.

São Paulo, SP, 24 de março de 2022.

Samuel Dias Sicchierolli Junior
Diretor Presidente

Ademar Brumatti Júnior
Diretor Administrativo-Financeiro